

Stadt Burglengenfeld

2. Änderung des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

Baugebiet „Am Alten Stadtweg“

Entwurf

Fassung vom 30.11.2022

**2. Änderung des Bebauungsplanes
nach § 13a
der Stadt Burglengenfeld**

Baugebiet „Am alten Stadtweg“

Anlage A Textliche Festsetzungen

Inhalt

§ 1	Rechtsgrundlage	3
§ 2	Bestandteile der Satzung	3
§ 3	Räumlicher Geltungsbereich	3
§ 4	Art der baulichen Nutzung	3
§ 5	Maß der baulichen Nutzung	3
§ 6	Bauweise	4
§ 7	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude	4
§ 8	Garagen/Stellplätze	4
§ 9	Abstandsflächen	4
§ 10	Freileitungen	4
§ 11	Werbeanlagen	4
§ 12	Gestaltung der baulichen Anlagen	4
§ 13	Höhe baulicher Anlagen	4
§ 14	Gestaltung der unbebauten Flächen	5
§ 15	Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegegewinnung	5
§ 16	Einfriedungen	6
§ 17	Entwässerung	6
§ 17	Grünordnung	6
§ 18	Inkrafttreten	9
	Hinweise zur Satzung	11

§ 1 Rechtsgrundlage

Die Änderung des Bebauungsplanes Baugebiet „Am alten Stadtweg“ wird aufgrund der Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 geändert.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021
- Bayerische Bauordnung (BayBO), Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, geändert zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021
- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

als Satzung aufgestellt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Am alten Stadtweg“ besteht aus den textlichen Festsetzungen (A), den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und der Begründung (C).

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 30.11.2022 dargestellt. Dabei beziehen sich die Änderungen nur auf den dargestellten Bereich. Außerhalb bleibt der ursprüngliche Bebauungsplan gültig.

§ 4 Art der baulichen Nutzung

Das Änderungsgebiet wird als Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVO festgesetzt.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Grundflächenzahl wird mit 0,60 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,80 festgesetzt. Die ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen sind als Höchstgrenze festgesetzt.
- (2) Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Eintragung in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. Für die Häuser A, B und C sind maximal 3 Vollgeschosse (E+I+D) und für die Anbauten maximal 2 Vollgeschosse (E+I) zulässig.

§ 6 Bauweise

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

§ 7 höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude

In den Baukörpern A und B sind je fünf Wohneinheiten zulässig. Im Baukörper C sind sechs Wohneinheiten zulässig.

§ 8 Garagen/Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Burglengenfeld vom 04. Dezember 2014 mit der letzten Änderung vom 22.04.2021.

§ 9 Abstandsflächen

Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung.

§ 10 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

§ 11 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig.
Die Werbefläche darf im Mischgebiet 0,50 m² nicht überschreiten.

§ 12 Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachgestaltung

Dachneigungen, Dachformen

Im Mischgebiet sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Satteldach mit 32°-38° Dachneigung, Anbauten mit begrüntem Flachdach

Auf den Anbauten sind Dachterrassen zulässig.

§ 13 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) wird mit max. 0.30 m über der zugehörigen Verkehrsflächenoberkante (OK Straßenniveau) des Hauptgebäudes (mittig gemessen) festgelegt.

- (2) Die maximale Wandhöhe sowie der Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren darzustellen und zu vermaßen. In der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist die Bezugshöhe im EG als Höhe ü. NN anzugeben.
- (3) Die Wandhöhe wird ab der RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) des Hauptgebäudes (mittig gemessen) bis zum Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut gemessen.
- (4) Bei Flachdächern wird die Wandhöhe ab der RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) des Hauptgebäudes (mittig gemessen) bis zur OK Attika gemessen.
- (5) Die Wandhöhe wird im gesamten Gebiet auf max. 7,00 m festgesetzt.

§ 14 Gestaltung der unbebauten Flächen

- (1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu erhalten.
- (2) Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit möglich zu erhalten.
- (3) Soweit sich aus topographischen Gegebenheiten die Notwendigkeit zur Herstellung von Stützmauern ergibt sind diese max. 0,80 m hoch zulässig.

§ 15 Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmergewinnung

Auf den Dachflächen der Haupt- oder Nebengebäude sind Photovoltaik-Anlagen 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 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.

§ 16 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.

§ 17 Entwässerung

- (1) Für die Entwässerung des anfallenden Abwassers im Baugebiet wird eine Trennkanalisation vorgesehen.
- (2) In den Schmutzwasserkanal darf das häusliche Schmutzwasser eingeleitet werden.
- (3) Das anfallende Niederschlagswasser der Parzellen ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.

§ 17 Grünordnung

1. Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens
Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.
Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind trotz der erheblichen Vorbelastungen zu vermeiden.
Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB). Der Begrenzung der Bodenversiegelung kommt im Hinblick auf die Minimierung des anfallenden Oberflächenwassers besondere Bedeutung zu.
2. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen
Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Stand 2013, sind zu berücksichtigen.

3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

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

4. Pflanzgebote (Pflanzpflichten), Begrünung der festgesetzten Grünflächen

Im Bereich der privaten Grünflächen sind insgesamt mindestens 6 Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen (Bäume nicht planlich festgesetzt).

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen sind generell zu bepflanzen oder als Wiesen-/Rasenflächen anzulegen. Stein- und Schottergärten sind generell unzulässig.

5. Gehölzauswahlliste

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

Liste 1 Bäume

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

Liste 2 Sträucher:

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

Mindestpflanzqualitäten:

- Pflanzgebot im Geltungsbereich (Bäume):

Hochstamm, mit Ballen, mind. 3 x v., mind. 16/18 Stammumfang

- Obsthochstämme (auf den Bauparzellen zulässig):

H ab 8 cm

Zeitpunkt der Pflanzung:

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

§ 18 Inkrafttreten

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Burglengenfeld hat in seiner Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat am bis stattgefunden.

3. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung betroffener Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB hat am bis stattgefunden.

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Burglengenfeld hat die Aufstellung gem. § 10 BauGB mit Beschluss vom als Satzung beschlossen.

Burglengenfeld, den

Thomas Gesche
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Burglengenfeld, den

Thomas Gesche
Erster Bürgermeister

Stadt Burglengenfeld

2. Änderung des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

Entwurf

Baugebiet „Am Alten Stadtweg“

Fassung vom 30.11.2022

6. Bekanntmachung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am
ortsüblich bekanntgemacht.

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt am in Kraft.

Burglengenfeld, den

Thomas Gesche
Erster Bürgermeister

Hinweise zur Satzung

1. Bodenschutz

Bezüglich der Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz wird auf folgende Publikation des Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

<https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm>

Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Wohngebietes zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten und sind in maximal 2,0 m hohen Mieten anzulegen.

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

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

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

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

Bei Auffüllungen ist nur zulässiges Material zu verwenden.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Baugebiet oder auf den Ausgleichsflächen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

2. Hinweise zur Grünordnung

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 2,50 m zu unterirdischen

Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.

Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

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.

3. Hinweise zum Niederschlagswasser

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- / umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.

4. 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. Zum Schutz vor Wassereinbrüchen und Starkregenereignissen wird außerdem empfohlen, die Kellergeschosse dicht und auftriebssicher auszuführen.

5. Elektroversorgung und Telekommunikation

Im Bereich der Kabelgrabarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Arbeitsausschuss

Kommunaler Straßenbau) zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

6. Das Niederschlags und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Auf folgende 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“
 - Vom bayerischen Landesamt für Umwelt wurde die Broschüre „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen – Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“ herausgegeben, der Hinweis für den Umgang mit Niederschlagswasser für private Bauherren liefert. Diese Broschüre steht auf den Internet-Seiten des Bayerischen StMUV als kostenloser pdf-Download bereit.
7. Für die Entwässerung von Kellergeschossen und Untergeschossen kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese im natürlichen Gefälle zum Kanal erfolgen kann. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Kanalerschließung sind daher bei Bedarf private Hebeanlagen vorzusehen. Für die Errichtung von Entwässerungsanlagen, Schutz gegen Rückstau und Abdichtung der Bauwerke sind die DIN 1986 und 18195 zu beachten.
8. Der Bauherr/ Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (=Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für **nicht** erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

9. Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.
Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

10. Altlasten und Verdachtsflächen
Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Bauplanungsgebiet nicht bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten ist unverzüglich das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahmen sind zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.