

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
der Stadt Burglengenfeld**

**Gewerbegebiet „Altes Wasserwerk III“**

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 24.02.2021**

**Inhalt**

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

## **§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen**

Die Planzeichnung vom 05.06.2019 in der Fassung vom 24.02.2021 ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 05.06.2019 in der Fassung vom 24.02.2021 dargestellt.

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

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.  
(siehe zugehörige Planzeichnung).

Dabei wird die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

## **§ 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 (§ 19 BauNVO und § 20 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt, einschl. der in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten Überschreitungen.

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen

## **§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

In Abweichung von der offenen Bauweise sind im Geltungsbereich des GE – „Altes Wasserwerk III“ Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m zulässig.

## **§ 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 bleibt der ursprüngliche Geländeverlauf.

## **§ 7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Die Stellplatzsatzung der Stadt Burglengenfeld ist zu beachten.
- (2) Die Anbauverbotszone wird ab Fahrbahnrand der Staatsstraße 2235 mit 17.00 m festgelegt. Die Anbauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

## **§ 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) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.
- (2) Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Kallmünzerstraße nicht geblendet werden.
- (3) Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

## **§ 10 Lichtimmissionen**

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

- (2) Beleuchtungen, Bewegungsmelder werden an den Außenfassaden nur bei Zugängen zum Gebäude zugelassen. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen, ist durch geeignete Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.
- (3) Sonstige Beleuchtungen von Fassaden, sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind nicht zulässig. Der Stand der Technik wird in den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand 08.10.2012“ beschrieben (diese Hinweise sind im Internet frei verfügbar). Wechsellicht ist unzulässig. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtung(sanlage) in weniger als 5 Minuten ändert.
- (4) Für Beleuchtungen und Himmelsstrahler sind die Vorgaben des Art. 11a BayNatschG zu berücksichtigen. Gleiches gilt für beleuchtete Werbeanlagen aus § 9. Demnach sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

## **§ 11 Einfriedungen**

Entlang des Geltungsbereiches und auf den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen zulässig. Sockel ist nicht zulässig. Der Mindestabstand des Zauns vom Boden beträgt 15 cm. Alle Einfriedungen sind mindestens 0,50 m von öffentlichen Straßen zurückzusetzen.

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

- (1) Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, dass keinerlei Blendwirkung für den KFZ-Verkehr auf der Kallmünzerstraße entstehen kann.
- (2) Bei der Ausführung der Dachform als Flachdach wird die Ausführung als begrüntes Dach zwingend vorgeschrieben. Flachdächer sind unter Berücksichtigung von

Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein.

- (3) Bei der Anlage von Parkplatzflächen und Stellplätzen, sowie fußläufigen Verbindungen müssen versickerungsfähige Beläge gewählt werden. Die Zufahrten dürfen asphaltiert werden.

### **§ 13 Grünordnung**

- (1) Auf der öffentlichen Grünfläche südlich der Erschließungsstraße und bei den Parkplatzflächen sind entsprechend Planzeichnung 4 Bäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.
- (2) 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/](http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtbaeume/webprojekte/sbliste/)
- (3) Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind naturnah anzulegen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten.
- (4) Pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Dabei sind mindestens 4 Bäume entlang der der Straße zugewandten Grundstücksseite in einem Abstand von mindestens 2 und max. 4 m vom Straßenrand zu pflanzen. Der Standort der restlichen Bäume ist innerhalb des Grundstücks frei wählbar.
- (5) Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 12 m<sup>3</sup> vorzusehen. Die Baumgrubentiefe muss mind. 1,5 m-2,00 m betragen und die Baumscheibe mind. 8 m<sup>2</sup>. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 10 m<sup>3</sup> unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösungen herzustellen.
- (6) Zur Eingrünung und gestalterischen Gliederung des Gewerbegebiets ist entsprechend der zeichnerischen Darstellungen an der Grundstücksgrenze ein mind. 1,75 m breiter Grünstreifen anzulegen. Der Mindestgrenzabstand für Strauchpflanzungen wird auf 0,90 m verkürzt.

Aufgestellt: 05.06.2019  
Fassung vom 24.02.2021

---

- (7) Folgende Pflanzqualitäten sind für festgesetzte Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen mindestens einzuhalten:

<b>Gehölze:</b>	<b>Mindest - Pflanzqualitäten</b>
Bäume 1. – 2. Ordnung	▪ Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm
Sträucher	▪ verpflanzte Sträucher v.Str. 4 Tr., Höhe min. 60-100 cm

- (8) Zeitpunkt der Pflanzungen  
Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün und in den Ausgleichsflächen müssen nach Fertigstellung der Erschließungsflächen hergestellt werden, spätestens im darauf folgenden Herbst. Festgesetzte Pflanzarbeiten im privaten Grün haben spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung zu erfolgen, spätestens im darauf folgenden Herbst.
- (9) 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.
- (10) Ausfallende oder abstrebende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

#### **§ 14 Ausgleichsflächen**

- (1) Für den Eingriff durch das Gewerbegebiet sind 5.450 m<sup>2</sup> Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft als Ausgleichsflächen nachzuweisen. Innerhalb des Geltungsbereiches werden 940 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche festgesetzt.
- (2) Weitere 4.510 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans nachgewiesen. Dem Baugebiet wird der „Ausgleichsbebauungsplan Altes Wasserwerk III – Seewiesen Nord“ mit der dort nachgewiesenen Ausgleichsfläche und den dort zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen zugewiesen. Dieser Ausgleichsbebauungsplan ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

Aufgestellt: 05.06.2019  
 Fassung vom 24.02.2021

- (3) Die im Bebauungsplan dargestellte Gehölzfläche auf der Nordseite des Gewerbegebiets ist als freiwachsende, mindestens 3- bis 5-reihige gebuchtete Hecke aus Laubgehölzen der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Der Pflanzabstand von Gehölzen für Heckenpflanzungen darf in der Reihe max. 1,50 m betragen, der Abstand zwischen den Reihen max. 1,00 m.
- (4) Zur Erreichung einer Staffelung von mindestens zwei dauerhaft unterschiedlichen Höhenklassen von Baum- oder Gebüschreihen bei mind. 30 % der Pflanzen Baumarten zu verwenden. Bei den Baumarten sind mind. 50 % als Heister zu pflanzen. Es sind mindestens 7 verschiedene Arten zu verwenden
- (5) In den gehölzfreien Buchten sind der Hecke vorgelagert mindestens 5 Laubbäume im Einzelstand als Hochstamm oder Heister zu pflanzen.
- (6) Für die festgesetzten Pflanzungen auf der Ausgleichsfläche sind gebietsheimische Gehölze mit Herkunftsnachweis der Herkunftsregion 5.2 zu verwenden, der die Mindeststandards der Zertifizierung gebietseigener Gehölze in Bayern gem. dem Schreiben des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 14.08.2013; Az.: L3-7372.5-1/3 erfüllt.
- (7) Für die im Plan dargestellte Gehölzpflanzungen sind nur heimische Gehölzarten gem. folgender Pflanzlisten zugelassen.

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



Aufgestellt: 05.06.2019  
 Fassung vom 24.02.2021

**Sträucher**

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

- (8) Folgende Pflanzqualitäten aus gebietsheimischen Pflanzgut sind mindestens einzuhalten

<b>Pflanzqualitäten</b>	
<i>Bäume im Einzelstand</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 14 – 16 cm</li> <li>▪ Heister 2 x verpflanzt, Höhe mind. 200-250</li> </ul>
<i>Bäume 1. und 2. Ordnung (Hecke)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Heister, 1 x verpflanzt</li> <li>▪ Höhe mind. 150 - 175 cm</li> </ul>
<i>Bäume 3. Ordnung (Hecke)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Heister, 1 x verpflanzt</li> <li>▪ Höhe min. 125 - 150 cm</li> </ul>
<i>Sträucher</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ verpflanzte Sträucher 2xv</li> <li>▪ Höhe mind. 60-100 cm</li> </ul>

- (9) Sie vorgelagerten Saumflächen sind durch Ansaat mit einer zertifizierten arten- und kräuterreichen Saatgutmischung des Herkunftsgebiets 14 herzustellen und 1 x pro Jahr nach dem 15.09. zu mähen.
- (10) In der Ausgleichsfläche sind 3 besonnte Reptilienhabitate anzulegen.
- (11) Zeitpunkt: Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Beginn der Erschließung des Baugebietes hergestellt werden.
- (12) Die Pflanzung ist bis zur Entwicklungspflege zu pflegen, Wildschutzzäune sind während dieser Zeit zulässig.

## **§ 15 Entwässerung**

Für die Abwasserentsorgung wird eine Schmutzwasserkanalisation hergestellt;

in diesen Kanal darf ausschließlich häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.

Ein Regen- oder Mischwasserkanal wird nicht vorgesehen.

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

## **§ 16 Brandschutz**

### *Ausreichende Löschwasserversorgung*

Der Brandschutz für das vorgesehene Gewerbegebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt.

Es werden Unterflurhydranten in einem Abstand von ca. 80 bis 100 m im öffentlichen Straßenraum errichtet.

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

### *Baugenehmigung*

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Freistellungsverfahren sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

## **§ 17 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig. Um aufgrund der Hanglage ebene Grundstücke zu erhalten sind die Grundstücke höhenmäßig zu staffeln.

Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

In der Anbauverbotszone sind Auffüllungen und Abgrabungen größeren Umfangs ( $h > 2$  m) nicht zulässig.

Aufgestellt: 05.06.2019  
Fassung vom 24.02.2021

---

## **§ 18 Wohnen im Gewerbegebiet**

Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im Genehmigungs- und Freistellungsverfahren ist mit dem Bauantrag für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ein Schallgutachten eines nach § 29 b BImSchG für Geräusche bekannt gegebenen Sachverständigen vorzulegen, mit dem nachgewiesen wird, dass die Wohnung zu keinen schalltechnischen Einschränkungen der Gewerbeflächen führt. Eine Liste der Sachverständigen kann unter folgender Internet-Adresse abgerufen werden:

<http://www.resymesa.de>

## **§ 19 Schallschutz**

### Anlagenlärm:

- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingent

Name	Größe Kontingentfläche	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
TF GE 1	3.971,7 m <sup>2</sup>	69 dB(A)	54 dB(A)
TF GE 2	1.254,7 m <sup>2</sup>	65 dB(A)	50 dB(A)

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

- Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.
- Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Im Zuge der Genehmigungsverfahren ist für anzusiedelnde Betriebe nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nicht überschritten werden.
- Die Kommune macht von der Möglichkeit des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch und verzichtet deshalb auf die Festsetzung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes ohne Emissionskontingente. Ein nicht kontingentiertes bzw. einschränkendes Ergänzungsgebiet gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist das im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Sand II, 3. qualifizierte Änderung“ vom 19.11.2015 festgesetzte Gewerbegebiet.
- Für die nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Antrag auf Baugenehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung für derartige Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, welche die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz genannten Immissionsrichtwerte nachweist.

Aufgestellt: 05.06.2019  
Fassung vom 24.02.2021

---

## **§ 20 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

**Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.**

Burglengenfeld, .....

**Stadt Burglengenfeld**

---

Thomas Gesche

**1. Bürgermeister**

### **Hinweise zur Satzung**

1. Belange des vorsorgenden Bodenschutzes:

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Die Auffüllung mit Z1.1-Material nach der LAGA M 20 kann erfolgen, wenn die dort genannten Anforderungen eingehalten werden. Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.

Bereits im Planungsprozess ist auf ein Bodenmanagement zu achten, damit überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. 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.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung wieder eingesetzt werden. 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.

2. Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass eine Abstandszone von je 2,5 m beidseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Bauherrn geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
3. Geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
4. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung und die gesetzlichen Abstandsflächen bei Pflanzungen sind einzuhalten.
5. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrunds Sickerversuche durchzuführen. Die Gutachten des Geologen, der die Untersuchungen durchgeführt und gutachterlich ausgewertet hat, sind den Stadtwerken Burglengenfeld zur Kenntnisnahme vorzulegen. Falls keine ausreichende Sickerfähigkeit des Baugrunds gegeben ist, ist das Kanalnetz für die Einleitung von Niederschlagswasser zu bemessen und herzustellen. Die Kosten für die Bemessung und die evtl. erforderlichen Maßnahmen (z.B. Drosselung) sind vom Erschließungsträger zu tragen.
6. Sofern die Versickerung möglich ist, ist das Niederschlags- und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen auf dem Grundstück über belebte Oberbodenzonen zu versickern. Wegen der empfindlichen Lage im Karst sind allerdings das Merkblatt 4.4/22 des Bayer. Landesamtes für Umwelt sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Aus fachlicher Sicht ist es wichtig, dass die Versickerung dabei flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit erfolgt. Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind nicht zulässig.

Auf die gültigen Vorschriften wird verwiesen:

- Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr.: 4.4/22:  
„Anforderungen an Einleitungen von häuslichem und kommunalem Abwasser sowie an Einleitungen aus Kanalisationen“.
- DWA Arbeitsblatt A 138: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“.
- Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- Vom bayerischen Landesamt für Umwelt wurde die Broschüre „Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“ herausgegeben, der Hinweise für den Umgang mit Niederschlagswasser für private Bauherren liefert. Diese Broschüre steht auf den Internet-Seiten des Bayerischen StMUV als kostenloser pdf-Download bereit.

#### 7. 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.

8. Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen / Altlasten (z.B. auffällig riechendes, verfärbtes Bodenmaterial, kontaminiertes Grundwasser) – im Besonderen auf den Flächen Fl.Nr. 1539/3, 1539/4, 1539/12 der Gemarkung Burglengenfeld – festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt unverzüglich schriftlich mitzuteilen.



Aufgestellt: 05.06.2019  
Fassung vom 24.02.2021

---

9. Für die Lagerung von Öl ist die VawSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.
10. Bei Werbeanlagen ist Art. § 33 StVO zu beachten.
11. Das Straßengrundstück der Staatsstraße darf nicht überbaut, überschüttet oder bepflanzt werden.
12. Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.
13. Bei der an das Straßengrundstück angrenzenden Ausgleichsfläche müssen feststehende Hindernisse (z.B. Stahlrohre mit einem Durchmesser  $\geq 76,1$  mm und einer Wandstärke  $> 2,9$  mm zur Zaunbefestigung, Bäume etc.) dem gemäß den RPS 2009 in Abhängigkeit der Böschungshöhe geltenden Mindestabstand vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße aufweisen.
14. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist, auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.
15. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Stadt Burglengenfeld, Marktplatz 2-6, im Bauamt an Werktagen

während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

16. Im Zuge der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird darauf hingewiesen, dass gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG erforderliche Gehölzentfernungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen 01.10. und 28./29.02. durchzuführen sind.

Da abzusehen ist, dass ein Satzungsbeschluss außerhalb des Rodungszeitraums erfolgen wird, ist bei geplanter vorzeitiger Fällung bis Ende Februar 2021 bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf vorzeitige Gehölzentfernung zu stellen.

17. 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 hingewiesen.