

**Festsetzungen**

**1. Grenzen**

■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**2. Art der baulichen Nutzung**

GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO  
Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO  
Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen.

**3. Maß der baulichen Nutzung**

GRZ = 0,8 Grundflächenzahl

GFZ = 2,4 Geschossflächenzahl

BMZ = 10,0 Baumassenzahl

**4. Bauweise, Baugrenzen**

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt  
Gebäuelängen > 50,0 m sind zulässig.

— Baugrenze

17,00 m Anbauverbotszone  
Die Anbauverbotszone wird ab Fahrbahnrand der Staatsstraße  
2235 mit 17,00 m festgelegt. Die Anbauverbotszone ist von  
jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

**5. Verkehrsflächen**

■ öffentliche Straßenverkehrsfläche (spätere Anbindung)

■ Parkflächen

▲ private Zufahrt

**6. Grünordnung**

■ öffentliche Grünflächen

○ Pflanzgebot: Baum 1. oder 2. Ordnung in öffentlichen Grünflächen  
festgesetzter Standort gemäß Planzeichnung

Pflanzgebot: auf Parzelle je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein  
Baum 1. oder 2. Ordnung  
Nachweis des Vollzugs der Pflanzung ist einzureichen beim Bauamt der Stadt  
Burglengenfeld

⊕ - Standort für mind. 4 Bäume:  
gemäß Planzeichnung an der Straßenseite  
Abstand von der Fahrbahn mind. 2, max. 4 m

⊕ - Standort für weitere Bäume innerhalb der Parzelle frei wählbar

⊖ private Grünflächen zum Anpflanzen von Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen,  
Breite je Grundstücksseite mind. 1,75 m

■ private Grünflächen

**7. Artenschutz und Ausgleichsflächen**

Entfernung von Gehölzen auch in Privatparzellen nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar  
zulässig

■ Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsfläche)

■ Anlage eines vorgelagerten Saums durch Ansaat mit einer zertifizierten, regionalen blütenreichen  
Kräuter-Gräser-Mischung, Saummahd 1x jährlich ab 01.09.

■ Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen (gebietsheimisches Pflanzmaterial  
des Vorkmmengebietes 5.2) gem. Artenliste und Mindestqualität der textlichen Festsetzungen

○ Pflanzung einer 3 bis 5-reihigen gebuchteten Hecke aus Bäumen (30 %) und Sträuchern  
(70 %) zur Erreichung einer Staffelung von mindestens zwei dauerhaft unterschiedlichen  
Höhenklassen  
Pflanzung von Bäumen im Einzelstand

■ Zusätzliche Einbringung von 3 Reptilienbiotopen  
in lockerer Verteilung von Stein-Holz-Erdreich-Haufen von je  
ca. 2 m Breite x 1 Meter Höhe auf der Südseite der Hecke  
Einbau von Totholz analog zur Einbringung von Steinhäufen und mit diesen verzahnt:  
Wurzelstöcke und Astholz von ca. 5 - 15 cm Durchmesser und ca. 30- 150 cm Länge,  
vorzugsweise Laubholz und aus der Umgebung.

**8. Schallschutz**

■ TF GE 1: Emissionskontingent Tag/Nacht: L<sub>eq,T</sub> = 69 dB(A)/m² / L<sub>eq,N</sub> = 54 dB(A)/m²

■ TF GE 2: Emissionskontingent Tag/Nacht: L<sub>eq,T</sub> = 65 dB(A)/m² / L<sub>eq,N</sub> = 50 dB(A)/m²

**Hinweise**

■ Verkehrsfläche Bestand

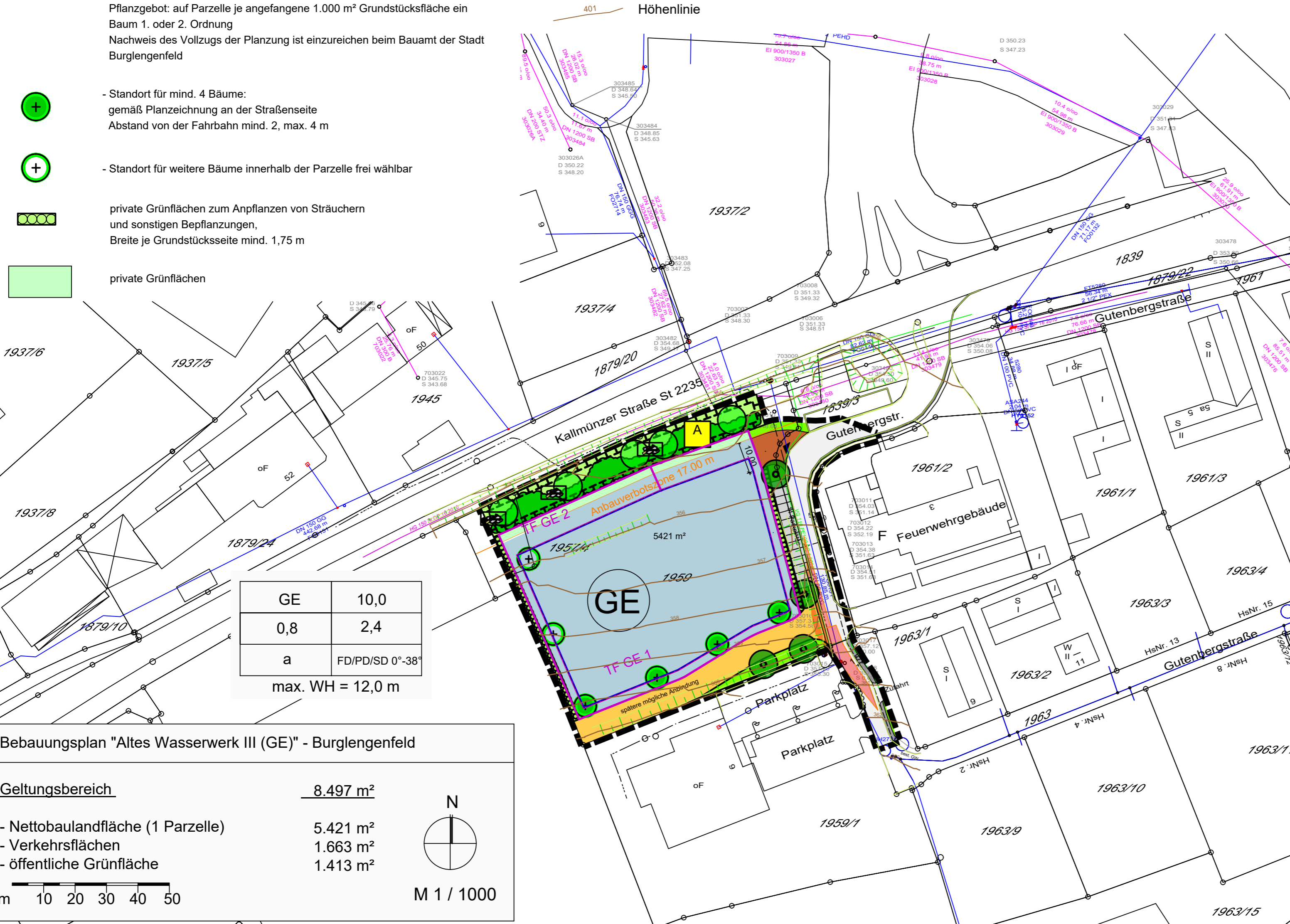
▲ Sichtdreiecke

226/7 Flurstücksnummern/Hausnummern

401 Höhenlinie

**Nutzungsschablone**

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Baugebiet         | Baumassenzahl          |
| Grundflächenzahl  | Geschossflächenzahl    |
| Bauweise          | Dachformen/Dachneigung |
| maximale Wandhöhe |                        |



|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| GE               | 10,0            |
| 0,8              | 2,4             |
| a                | FD/PD/SD 0°-38° |
| max. WH = 12,0 m |                 |

**Bebauungsplan "Altes Wasserwerk III (GE)" - Burglengenfeld**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| <b>Geltungsbereich</b>            | <b>8.497 m²</b> |
| - Nettobaulandfläche (1 Parzelle) | 5.421 m²        |
| - Verkehrsflächen                 | 1.663 m²        |
| - öffentliche Grünfläche          | 1.413 m²        |

M 1 / 1000

**Verfahrensvermerke**

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 05.06.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.2019 hat in der Zeit vom 25.10.2019 bis 25.11.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.2019 hat in der Zeit vom 25.10.2019 bis 25.11.2019 stattgefunden.
- Der Billigungsbeschluss für den Entwurf wurde in der Stadtratsitzung am 11.12.2019 gefasst. Da sich die Planunterlagen nochmal geändert haben, wurde am 29.07.2020 in der Bauausschusssitzung ein erneuter Billigungsbeschluss gefasst.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2020 bis 05.02.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.08.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2020 bis 05.02.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Burglengenfeld hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.02.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.02.2021 als Satzung beschlossen.

Burglengenfeld, den 25.02.2021  
(Stadt Burglengenfeld) (Siegel)

2. Bürgermeister Josef Gruber

8. Ausgefertigt

....., den .....

(Stadt Burglengenfeld) (Siegel)

2. Bürgermeister Josef Gruber

9. 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 § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

....., den .....

(Stadt Burglengenfeld) (Siegel)

2. Bürgermeister Josef Gruber

**Bebauungsplan  
Gewerbegebiet "Altes Wasserwerk III"**



**Bauort:** Teilfläche aus Flurnummern: 1957/4, 1959, 1839/3, 1963

**Bauherr:** Stadt Burglengenfeld  
Marktplatz 2 - 6  
93133 Burglengenfeld

**Planverfasser:** Preihsl & Schwan  
Beraten und Planen GmbH  
Kreuzbergweg 1 A  
93133 Burglengenfeld

**Grünordnung:** Lichtgrün  
Landschaftsarchitektur  
Kavalleriestraße 9  
93053 Regensburg

**Fassung vom:** 24.02.2021  
**aufgestellt:** 05.06.2019  
**gezeichnet:** Walter  
**Projektnummer:** STBB-04-154-19  
**Maßstab:** 1:1000

Thomas Gesche  
1. Bürgermeister

Fabian Biersack  
Dipl.-Ing (FH)

A. Boße  
Annette Boße  
Dipl.-Ing (FH) Landschaftsarchitektin

H/B = 594 / 841 (0,50m²)

Allplan 2019