

Bebauungsplan der Stadt Burglengenfeld

Baugebiet „Strassäcker II“

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	Höhe baulicher Anlagen.....	4
§ 7	Bauweise.....	5
§ 8	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	5
§ 9	Abstandsflächen.....	6
§ 10	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude.....	6
§ 11	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind.....	6
§ 12	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen.....	6
§ 13	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	7
§ 14	Grünordnung.....	7
§ 15	Artenschutz.....	10
§ 16	Ausgleichsflächen.....	11
§ 17	Schallschutz.....	12
§ 18	Werbeanlagen.....	13
§ 19	Lichtimmissionen.....	14
§ 20	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO.....	15
§ 21	Einfriedungen.....	15
§ 22	Versiegelung.....	15
§ 23	Entwässerung.....	16
§ 24	PV-Pflicht auf Dächern - Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärme­gewinnung ...	16
§ 25	Festsetzungen zu Luftwärmepumpen.....	17

§ 1 Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan Baugebiet „Strassäcker II“ wird aufgrund der Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 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

Der Bebauungsplan Baugebiet „Strassäcker II“ besteht aus den textlichen Festsetzungen (A), den Festsetzungen durch Planzeichen (B), der Begründung (C), dem Umweltbericht (D) und der schalltechnischen Untersuchung (E)

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 14.06.2021 in der Fassung vom 08.12.2021 dargestellt.

§ 4 Art der baulichen Nutzung

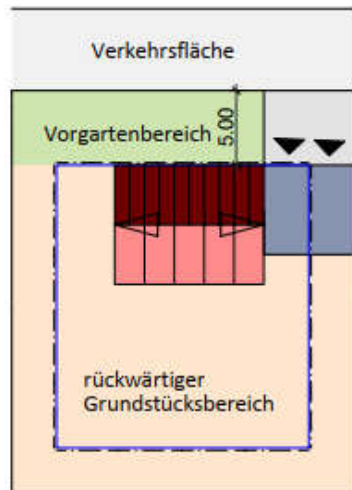
Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 der BauNVO festgesetzt.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

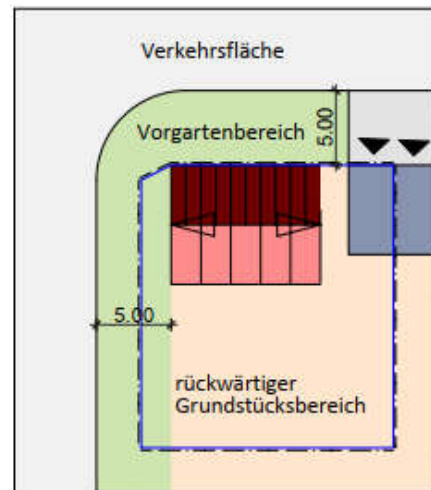
Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen (§ 19 BauNVO und § 20 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt. (beachte § 22 Versiegelung)

§ 6 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.
- (2) Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab idealisiertem (siehe Punkt 4 und 8 der Planzeichnung), neuem Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe zugehörige Planzeichnung).
- (3) 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.
- (4) Im Baugebiet gilt für Wohngebäude mit E+D bzw. E eine maximale Wandhöhe von 4,50 m und für Gebäude mit E+I beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m (siehe Regelquerschnitte auf Planteil)
Für Nebengebäude und Garagen gilt eine maximale mittlere Wandhöhe nach Bayerischer Bauordnung von 3,00 m.
- (5) Die maximale Wandhöhe sowie der idealisierte, neue Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung darzustellen und zu vermessen.
- (6) Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht freigelegt werden.
- (7) Stützmauern sind innerhalb des Baufensters im rückwärtigen Gartenbereich bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, im Vorgartenbereich jedoch nicht erlaubt. Stützmauern sind zu begrünen oder mit Vorpflanzung zu versehen.
- (8) Dabei ist der Vorgartenbereich und der rückwärtige Grundstücksbereich wie folgt definiert:
Als Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen Hauptnutzung und Straßenraum definiert jedoch max. bis zu einer Breite von 5 m. Danach ist der Bereich als rückwärtiger Grundstücksbereich definiert.



Beispielskizze A
- Grundstück liegt an einer Seite einer öffentlichen Verkehrsfläche



Beispielskizze B
- Grundstück liegt an zwei Seiten einer öffentlichen Verkehrsfläche

§ 7 Bauweise

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt.

§ 22 Abs. 2 BauNVO.

§ 8 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. Sämtliche Stellplätze, Garagen und Carports dürfen auch außerhalb des Baufensters errichtet werden (§ 12 Abs. 1 BauNVO). Die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen und Zulässigkeiten müssen beachtet werden.

Die Vorschriften der Garagenstellplatzverordnung GaStellV und der Stellplatzsatzung der Stadt Burglengenfeld vom 22. April 2021 sind zu beachten.

Der Stellplatz kann in einer Garage/ oder Carport/ oder frei untergebracht sein.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

Genehmigungsfreie Nebenanlagen nach BauNVO dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.

Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Hauptnutzung und Straßenraum) sind nur Nebenanlagen für Abfallbehälter bis zu einer Größe von L/B/H 1,0/1,5/1,5 m zulässig. Alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten. (Definition Vorgartenbereich und rückwärtiger Grundstücksbereich siehe § 6)

- (2) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m freizuhalten. Vor Carports ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 3,00 m freizuhalten.

Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

§ 9 Abstandsflächen

Abstandsflächen gem. Art. 6 Bayerische Bauordnung bzw. die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Burglengenfeld vom 25. Januar 2021 sind zu beachten.

§ 10 höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude

Allgemeines Wohngebiet:

Je Parzelle sind Ein- und Zweifamilienhäuser, soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist, zulässig.

Pro Parzelle sind je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig.

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

§ 11 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Die Anbauverbotszone wird ab Fahrbahnrand der Staatsstraße 2165 mit 20,00 m festgelegt. Die Anbauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Der öffentliche Lärmschutzwall darf errichtet werden.

§ 12 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen

Freileitungen sind unzulässig.

Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

§ 13 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) 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.
- (2) Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländehöhe zu enden. Böschungen sind mit einer Mindestneigung von 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen.
Ausnahme: Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schütten in gleichem Maße bis zur zulässigen Höhe auf oder graben ab.
- (3) Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Anbauverbotszone sind unzulässig. Aufschüttungen für die Errichtung des Lärmschutzwalls sind zulässig.
- (4) Die bestehende Böschung entlang der östlichen Grundstücksgrenze Parzelle 3 und 4 darf nicht abgegraben oder verändert werden.

§ 14 Grünordnung

- (1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und gärtnerisch zu begrünen oder zu bepflanzen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten.
- (2) Auf den Grundstücksflächen sind Kies-/Granit-/Schotterbeete oder sonstige lose Stein-/Materialschüttungen nicht zulässig. Als gebäudeumlaufende Traufstreifen sind Steinschüttungen erlaubt in einer Breite von max. 50 cm. Das Einbringen von Kunststoffen in oder auf den Boden zum Zwecke der Unterdrückung unerwünschter Pflanzen ist unzulässig.
- (3) Auf öffentlichen Grünflächen sind die gem. Planzeichnung gekennzeichneten Gehölze zu erhaltenden.
- (4) Entsprechend Planzeichnung sind auf den öffentlichen Grünflächen, entlang der Erschließungsstraße und am Spielplatz Bäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Der Standort kann geringfügig verändert werden, die Gesamtzahl der zu pflanzenden

- Bäumen darf nicht unterschritten werden.
- (5) Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 12 m³ mit Substrat gem. den Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Die Baumgrubentiefe muss mind. 1,5 m betragen und die Baumscheibe mind. 8 m². Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösungen oder die Verwendung von überbaubarem Vegetationssubstrat in den angrenzenden Belagsflächen herzustellen.
 - (6) Auf den privaten Grünflächen ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche die Pflanzung eines Baumes 2. oder 3. Ordnung gem. Artenliste festgesetzt (Mindestgröße: Hochstamm mit Stammumfang 16 - 18 cm). Dabei ist maximal 1 Obstbaum zulässig (Mindestgröße: Hochstamm mit Stammumfang 10-12 cm).
 - (7) Von diesen festgesetzten Bäumen ist in jeder Parzelle gem. Planzeichnung der 1. Baum als Laubbaum (kein Obstbaum) auf der straßenseitigen Grundstückshälfte im Vorgarten zu pflanzen. Generell ist ein Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
 - (8) Der Nachweis des Vollzugs der Baumpflanzung ist schriftlich beim Bauamt der Stadt Burglengenfeld einzureichen.
 - (9) Auf den Parzellen 4-7 ist gem. Planzeichnung auf einer Breite von 2,5 m eine einreihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste zu pflanzen. Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze: mind. 1,5 m; Pflanzabstand in der Reihe: 1,25 m
 - (10) Der Lärmschutzwall ist unter Einhaltung der Abstandsflächen so weit wie möglich mit Sträuchern der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Der Pflanzabstand von Gehölzen darf in der Reihe max. 1,50 m betragen, der Abstand zwischen den Reihen max. 1,00 m. Es sind gebietsheimische Gehölze der Herkunftsregion 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland mit Herkunftsnachweis 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.
 - (11) Für die festgesetzten Straßenbäume mit vorgegebenem Standort im öffentlichen Grün

Aufgestellt: 21.07.2021
 Fassung vom 08.12.2021

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/

- (12) Für die festgesetzten Baumpflanzungen in den privaten Grünflächen und die festgesetzten Randeingrünungen sind nur heimische Gehölzarten gem. folgender Pflanzlisten zugelassen. Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Bäume 1. Ordnung

(Verwendung von Sorten zulässig)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpiniifolia	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Bäume 2. Ordnung

(Verwendung von Sorten zulässig)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume	Kirsche

Bäume 3. Ordnung

Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pyrus communis	Holz-Birne
Obstbäume	Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche etc.

Sträucher

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

- (13) Folgende Pflanzqualitäten sind für die festgesetzten Gehölze auf öffentlichen und privaten Grünflächen einzuhalten:

Gehölze:	Mindest-Pflanzqualitäten
Straßenbäume	▪ Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen,

1. oder 2. Ordnung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stammumfang mind. 16 - 18 cm ▪ ggf. Straßenraumprofil, falls erforderlich
Bäume 2. und 3. Ordnung (Standort frei wählbar)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm ▪ Heister, 1 x verpflanzt, Höhe min. 125 - 150 cm
Obstbäume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm, Stammumfang mind. 10 – 12 cm (Halbstamm nicht zulässig!)
Sträucher	<ul style="list-style-type: none"> ▪ verpflanzte Sträucher v.Str. 4 Tr., Höhe min. 60-100 cm

(14) Zeitpunkt der Pflanzungen:

Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün müssen spätestens 2 Vegetationsperioden nach Fertigstellung der Erschließungsflächen hergestellt werden, spätestens im darauf folgenden Herbst.

Die Pflanzung der festgesetzten Gehölze auf privaten Flächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

(15) Ausführung und Pflege

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.

Ausfallende oder abstrebende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

§ 15 Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen um Gefährdungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

(1) VM 1: Zeitpunkt für Gehölzentfernung: außerhalb der Vogelbrutzeit / Aktivitätsperiode der Fledermäuse

Zum Schutz für Gehölz bewohnende Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum zwischen der ersten, längeren Nachtfrostphase und den ersten milden Tagen im Vorfrühling – anders als bei den Vögeln also je nach Witterung bereits deutlich früher als Ende Februar erfolgen.

Die gem. § 39 BNatSchG für die Rodung von Gehölzen zulässige Zeit zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar ist in jedem Fall zu beachten.

(2) VM 2: Entfernen des Gehölzbestandes

Das Schnittgut ist vollständig aus dem Eingriffsbereich zu entfernen oder vor Ort zu häckseln, um einen Nestbau in Schnittguthaufen oder Holzstapeln durch Vögel zu verhindern.

Um zu vermeiden, dass Vögel ihre Nester im Umfeld der Bauarbeiten anlegen und in Folge der baubedingten Störungen möglicherweise ihre Brut aufgeben, sind nach erfolgter Fällung der Gehölze etwa 1 m lange Flatterbänder an den umliegenden Gehölzen anzubringen.

(3) VM 3: potentielle Fledermausquartiere

Während der Maßnahmen zur Entfernung der Gehölze ist auf eventuell auftretende, von unten nicht erkennbare, größere Höhlungen zu achten, in denen sich potentiell Fledermäuse befinden können. In diesem Fall müsste eine Fledermausfachkraft die Fällung begleiten und entsprechende Schutzvorkehrungen einleiten. Pro gefällttem Höhlenbaum wären dann drei Fledermausnistkästen im nahen Umfeld anzubringen.

§ 16 Ausgleichsflächen

(1) Für den Eingriff durch das Baugebiet sind 2.564 m² Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft als Ausgleichsflächen nachzuweisen. Die Herleitung und Berechnung ist dem Umweltbericht Punkt 6 zu entnehmen.

(2) Nachweis der Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans: Dem Baugebiet wird der „Ausgleichsplan Straßäcker II – Ausgleich extern“ vom 08.12.2021 mit den dort nachgewiesenen Flächen auf der Sammelkompensationsfläche Greinspitze mit den dort zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen zugewiesen. Der Ausgleichsplan vom ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Die Ausgleichsfläche ist entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen des Ausgleichsplan umzusetzen und bis zur Erreichung des Entwicklungsziels extensives Grünland zu pflegen (20 Jahre).

Nach 5 Jahren ist der Unteren Naturschutzbehörde eine Dokumentation über den Entwicklungszustand der Wiesenflächen zu übermitteln.

§ 17 Schallschutz

- Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein Lärmschutzwall zu errichten. Lagen und Höhe entsprechend der nachfolgenden Koordinatenangaben (UTM ETRS89 (EU), geozentrisch, GRS80):

Rechtswert	Hochwert	Fußhöhe	Wallhöhe	Rechtswert	Hochwert	Fußhöhe	Wallhöhe
714573,49	5454530,20	348,52	352,52	714588,95	5454557,49	350,46	354,46
714569,12	5454551,64	348,72	352,72	714597,66	5454557,54	350,89	350,89
714573,36	5454556,87	349,11	353,11				

- Auf den Teilflächen 6 und 7 dürfen die Erdgeschoß-Fertig-Fußböden folgende Höhen in Meter über NHN nicht überschreiten:

Teilfläche 6: 355,23 m Teilfläche 7: 352,63 m

Teilfläche 8: 350,47 m Teilfläche 9: 350,32 m

- Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen Fenster von Haupträumen auf den folgenden Teilflächen nicht an die nachfolgend aufgeführten Fassaden orientiert werden:

Teilfläche	Wohn- und Aufenthaltsräume		Schlafräume und Kinderzimmer	
6			1. Obergeschoß	West
7	Alle Geschoße	West	Alle Geschoße	West
				Nord
8	Alle Geschoße	Süd, West	Alle Geschoße	Süd, West
			1. Obergeschoß	Nord
9	Alle Geschoße	Süd, West	Alle Geschoße	Nord, Süd, West
	1. Obergeschoß	Nord		

Legende:

Die Geschossigkeit für die Berechnung der Lärmimmissionen an den Gebäuden (Oberkante Fensteröffnung bezogen auf die EFOK = Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) gilt dabei wie folgt:

Geschoß	Höhe in Meter (m)
EG	0,0 m – 2,8 m
1. OG	2,9 m – 6,0 m

4. Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall (z. B. bei Mehr-Personen-Haushalten) realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraum-Lüftungsanlage vorzusehen.

Die Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm hat nach dem Verfahren der DIN 4109 entsprechend des jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten Normstandes zu erfolgen.

Um beim Einbau von Schallschutzfenstern eine Belüftbarkeit der Räume zu gewährleisten, können öffnbare Fenster an Fassadenseiten ohne Überschreitung der Immissionsgrenzwerte vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so sind mechanische Belüftungseinrichtungen (z. B. Schalldämmlüfter) vorzusehen.

Hinweise:

Für die Berechnung der Aussenlärmpegel für den Schallschutznachweis gegen Aussenlärm nach DIN4109 sind mindestens folgende Verkehrszahlen zugrunde zu legen:

Maßgebliche Verkehrsstärke Tag: $m = 125,4$ Kfz/h

Maßgebliche Verkehrsstärke Nacht: $m = 19,8$ Kfz/h

LKW-Anteil Tag: $p_1 = 4,4 \%$, $p_2 = 7,3 \%$, $p_{Krad} = 0 \%$

LKW-Anteil Nacht: $p_1 = 9,2 \%$, $p_2 = 11,0 \%$, $p_{Krad} = 0 \%$.

Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

§ 18 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig. Die Werbefläche darf im allgemeinen Wohngebiet in der Summe $0,50 \text{ m}^2$ nicht überschreiten.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig.

- (3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

§ 19 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 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.
- (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 allgemeinen Wohngebiets 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 kurzweiliges 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) Beleuchtungen im Freien - auch für notwendige Straßenbeleuchtung - sind so anzuordnen, dass die Lichtabstrahlung nach oben, nach Westen (Richtung FFH-Gebiet), Norden (freie Natur im Landschaftsschutzgebiet „Lauterachtal und Vilstal (Ostseite)“) und Osten (Biotop 6737-1042-007, 6737- 1042-008) vermieden wird.

§ 20 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

- (1) Dächer
Siehe Regelquerschnitte Punkt 4 der zugehörigen Planzeichnung.
- (2) Untergeordnet sind eingeschossige Anbauten bis max. 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes, nach Außenmaßen bemessen, zulässig. Eingeschossige Anbauten sind nur bei zweigeschossigen Gebäuden möglich. Der Anbau ist entweder mit einer Dachterrasse oder einer Dachbegrünung zu versehen.
- (3) Als Dachdeckungsmaterial sind kleinformatige rote (ziegelrot bis kaminrot), rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden.
- (4) Dachüberstände
Der Dachüberstand wird Ortgang auf 30 cm und entlang der Traufe auf 50 cm beschränkt.
- (5) Fassaden
Anstriche und Fassaden sind nur in hellen, pastelligen bzw. Erdtönen zulässig.
Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden oder Anstriche mit grellen Außenfarben.

§ 21 Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke sind nur offene senkrechte Zäune, ohne oberirdischen Sockel bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem geplanten Gelände, oder Hecken zulässig.

An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

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.

Im Bereich von Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke (siehe Planzeichnung) freizuhalten. Hier darf die Einfriedung (Zaun, Hecke) nur max. 1,00 m hoch sein.

§ 22 Versiegelung

Die Versiegelung des Bodens durch befestigte Flächen auf Privatgrundstücken ist zu minimieren. Für Terrassen, Hauszugänge, private Stellplätze und Stellplatzzufahrten werden 80 m² als Maximalfläche je Parzelle mit Einfamilienhäusern festgelegt.

§ 23 Entwässerung

Im Baugebiet soll ein Trennsystem vorgesehen werden.

Die Ableitung des anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt durch den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal. Dafür muss eine Berechnung des Leistungsnetzes erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen ist über ein geplantes Sickerbecken zu versickern.

Künftige private Bauflächen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden, das Niederschlagswasser von diesen Bauflächen ist über ausreichend dimensionierte Sickermulden auf den eigenen Grundstück 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.

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

§ 24 PV-Pflicht auf Dächern - Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung

Auf den Dachflächen des Haupt- oder Nebengebäudes ist je Parzelle eine Photovoltaik-Anlage 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 Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind je Haus bzw. Haushälfte mind. 20 m² Dachfläche 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.

§ 25 Festsetzungen zu Luftwärmepumpen

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

Heizungs-, Luftwärmepumpen oder Ähnliches sind nur im rückwärtigen Gartenbereich (lt. Definition § 6 Abs. 8) zulässig (nicht im Vorgartenbereich).

Hinweise zu den textlichen Festsetzungen

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

2. 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.

3. Zum Schutz des Oberbodens:
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 Wohngebiets zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten.
Bei Oberbodenarbeiten sollten die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.
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 darf nur mit Z0-Material erfolgen. Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.
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. 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.

4. 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 nachdrücklich hingewiesen.
5. Garagenzufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein unabwendbares Maß zu beschränken.
6. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).
7. Das Niederschlags- und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück über die bewachsene Oberbodenzone 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.

Geothermische Grundnutzungen aufgrund der Lage des Baugebietes im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Raffa“ sowie der Lage im Karstgebiet sind nicht möglich.

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.

8. Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sind zulässig.

9. 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.

Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

10. Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen / Altlasten (z.B. auffällig riechendes, verfärbtes Bodenmaterial, kontaminiertes Grundwasser) festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

11. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von unterirdischen Kabeln einzuhalten ist. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.
Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.
Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.
Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

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

13. Gehölzartenlisten / Verwendung einheimischer Gehölze für die Bepflanzung
Zur Förderung der heimischen Tierwelt sollen in den Gärten und öffentlichen Grünflächen auch für nicht festgesetzte Pflanzungen heimische und standort- und naturraumtypische Gehölzarten verwendet werden.

14. Vorschlag für freiwillige Artenschutzmaßnahmen durch den Bauherrn
 - Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten
Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von hellen Vorhängen, Verwendung von Außenjalousien, Anbringen von gemusterte Folien oder farbigen Dekorationen, Anbringen von Streifenvorhängen (Lamellen) in Wintergärten, Bemalen

der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes. (Beachte hierzu die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von Sept. 2019) oder das Merkblatt „Vogelkollisionen an Glas vermeiden“ der schweizerischen Vogelwarte.

- Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen

Zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherren an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

15. Bezüglich der Begriffsbestimmung Vollgeschoss wird auf die Landesbauordnung verwiesen, sowie auf §20 Abs. 1 BauNVO i.V. mit Art. 2 Abs. 7 BayBO)
16. Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastenträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.
17. Das Straßengrundstück der Staatsstraße darf nicht überbaut, überschüttet oder bepflanzt werden.
18. Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen der Staatsstraße dürfen Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
19. Die Eigentümer der Baugrundstücke werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden Hofstellen und landwirtschaftlichen Flächen unvermeidbare Immissionen (Lärm, Geruch, Staub) ergeben, die auf das Baugebiet einwirken. Diese Immissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes als zumutbar hinzunehmen.

20. Gegen Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Grundstücke können keine Einwendungen erhoben werden, sofern die den anerkannten und allgemein üblichen Regeln der Bewirtschaftung (sog. „gute fachliche Praxis“) beachtet werden.