A. Planliche Festsetzungen

1. Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

0.35 — maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ

0.60 — maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ

II — Zahl der Vollgeschosse

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

O — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

5. Zahl der Wohneinheiten

Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Einfriedungen

Als Einfriedungen 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.
Mauern sind als Einfriedung generell unzulässig.
Zur Anordnung der Garagen an den Grundstücksgrenzen können hier Stützmauern in einer Höhe bis zu 0.50 m errichtet werden.

7. Garagen und Nebenanlagen

Sämtliche Stellplätze, Garagen und Carports dürfen auch außerhalb des Baufensters errichtet werden. Die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen müssen eingehalten werden.
Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte)

8. Stellung der baulichen Anlagen

Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung bzw. der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Burglengenfeld vom 25. Januar 2021.

9. Festsetzung von Regelquerschnitten siehe Tabelle rechts oben

10. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

mögliche spätere Erschließung

11. Flächen für den Gemeinbedarf

Spielanlage

12. Flächen für die Entsorgung

Flächen für die Entsorgung des Niederschlagswassers
hier: Sickerbecken

12. Grünordnung

Steinschüttungen, Kies-/Granitbeete oder sonstige mineralische Abdeckungen im Zuge der Gartengestaltung sind nicht erlaubt.
Als gebäudeumlaufende Traufstreifen sind Steinschüttungen erlaubt in einer Breite von max. 50 cm. (vgl. textl. Festsetzungen)

öffentliche Grünflächen

Erhalt von bestehenden Bäumen

Pflanzgebot: Pflanzung Baum 1. oder 2. Ordnung auf öffentlichen Grünflächen
im straßenbegleitenden Grünstreifen: Größe Baumquartier mind. 8 m²

Pflanzgebot:
ein Baum 2. oder 3. Ordnung (Hochstamm) je angefangene 350 m² Grundstücksfläche
- davon max. 1 Obstbaum zulässig;
- zulässige Baumarten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste textl. Festsetzungen
- Pflanzung spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude

- Eine Nachweis des Vollzugs der Pflanzung ist einzureichen beim Bauamt der Stadt Burglengenfeld.

Standort der privaten Baumpflanzungen
- erster Baum: Laubbaum (kein Obstbaum) Standort in der straßenseitigen Grundstücksseite im Vorgarten, genaue Lage frei wählbar
- Standort im gesamten Grundstück frei wählbar

Pflanzung einer einreihigen Hecke - Breite Pflanzstreifen: 2,50 m
Pflanzabstand in der Reihe: 1,25 m;
zulässige Straucharten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste textl. Festsetzungen

13. sonstige Planzeichen

Lärmschutzwall

Bepflanzung mit Sträuchern
zulässige Straucharten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste textl. Festsetzungen

Pflanzabstand zwischen den Reihen: 1 m, versetzte Reihen
Pflanzabstand in der Reihe: 1,50 m

bestehende Böschung; Die Böschung darf nicht abgegraben oder verändert werden.

14. Schallschutz

TF - Teilfläche Nummerierung

zu schützende Fassadenseiten

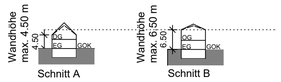
9. Festsetzung von Regelquerschnitten

a. Wohngebäude

Einfamilienhäuser

II E+D
Satteldach 38° - 45°

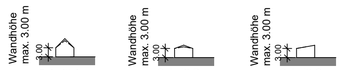
II E+I
Satteldach 18°-25°



b. Nebengebäude und Garagen

Die Dachform ist am Wohngebäude zu orientieren.
Flachdächer sind generell erlaubt. Müssen dann jedoch begrünt werden.

Satteldach 38° - 45° Satteldach 18°-25° Pultdach bis 10°



B. Hinweise

226/7 — Flurstücksnummern/Hausnummern

18 — Parzellennummer

vorgeschlagene Gebäude mit Firstrichtung

vorgeschlagener Garagenstandort nach Möglichkeit begrünte Flachdächer

vorgeschlagene Garagenzufahrten nicht eingefriedete Hauseinfahrtszone: Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine etc. zur Minimierung der Versiegelung Versickerungsfähiger Belag

öffentliche Parkflächen

private Grünfläche

Anbauverbotszone 20 m

nachrichtliche Übernahme:
Biotop der Flachlandbiotopkartierung / TK-Blatt 6737 mit Nr.

Bodendenkmal (Denkmal-Daten (BlfD))

geplante Böschung

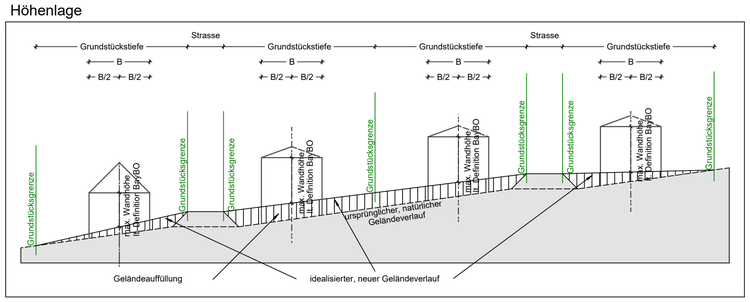
Sichtdreiecke

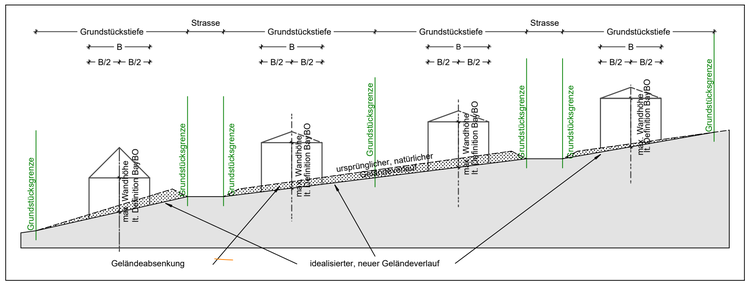
401 — Höhenlinie

Nutzungsschablone

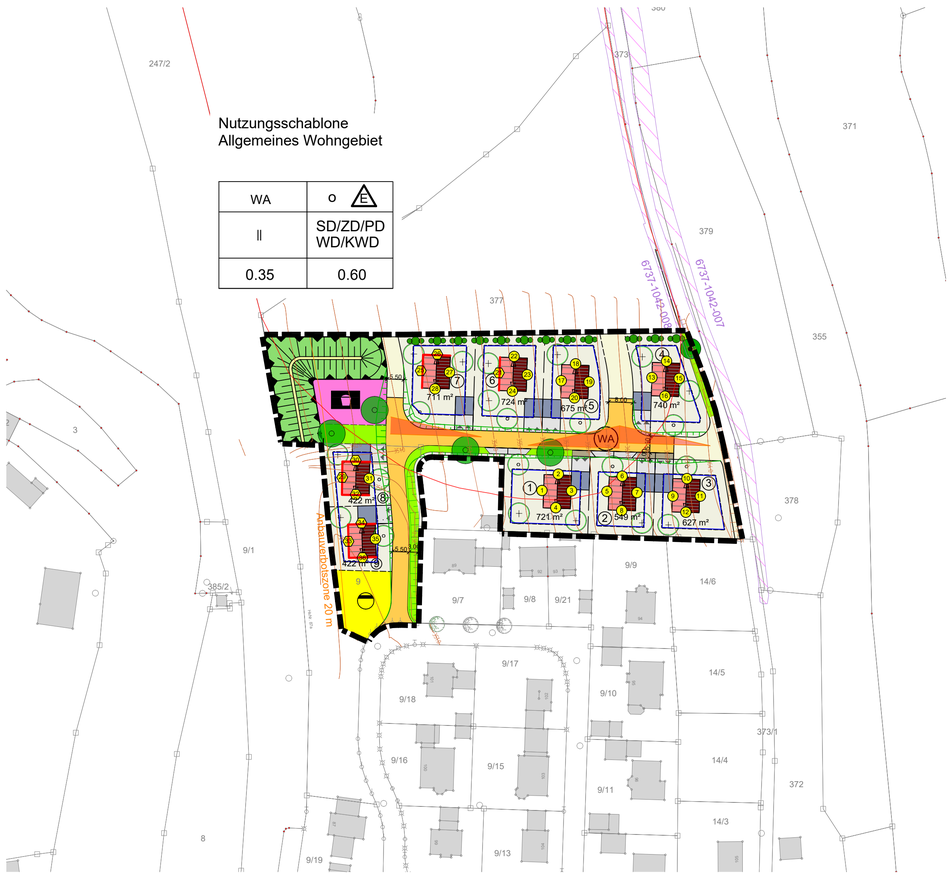
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL

Höhenlage





Die dargestellten Höhenschichtlinien stellen den ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf dar.
Der Höhenplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.



Bebauungsplan "Baugebiet Strassäcker II" - Dietldorf

Geltungsbereich	9.168 m²
- Nettobaulandfläche (9 Parzellen)	5.590 m²
- Gemeinbedarf Spielplatz	350 m²
- Verkehrsflächen	1.609 m²
- öffentl. Grünflächen	480 m²
- Lärmschutzwall	813 m²
- Fläche Entsorgung (hier: Sickerbecken)	326 m²

N

M 1 / 1000

m 10 20 30 40 50

Verfahrensablauf

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

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

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

Burglengenfeld, den .....
(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)
.....
Bürgermeister(in)

7. Ausgefertigt

....., den .....
(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)
.....
Bürgermeister(in)

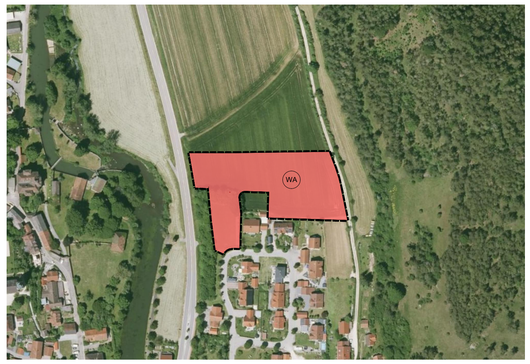
8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden 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 / Gemeinde)
(Siegel)
.....
Bürgermeister(in)

Stadt Burglengenfeld
Landkreis Schwandorf

Bebauungsplan

"Baugebiet Strassäcker II" in Dietldorf



Bauort: Gemarkung Dietldorf, Flurnummer 377 (TF) und 9 (TF)

Plangeber: Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 - 6
93133 Burglengenfeld

1. Bürgermeister
Thomas Gesche

Planverfasser: Preihsl + Schwan
Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1a
93133 Burglengenfeld

Fabian Biersack
Dipl.-Ing. (FH)

Verfasser Grünordnung: Lichtgrün
Landschaftsarchitektur
Kavalleriestraße 9
93053 Regensburg

Annette Bolße
Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektin

Fassung vom:	aufgestellt:	gezeichnet:	Projektnummer:	Maßstab:
08.12.2021	21.07.2021	Walter	STBB-04-342-20	1:1000

H/B = 600 / 850 (0.51m²) Allplan 2019