

Stadt Burglengenfeld

Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld



Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	Nummer: BauVW/156/2016 Datum: 07.10.2016 Aktenzeichen:
--	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	19.10.2016	öffentlich
Stadtrat	26.10.2016	öffentlich

Betreff:

Vollzug der Baumschutzverordnung - Antrag auf Genehmigung zur Baumfällung auf dem Grundstück F1St.Nr. 1854 der Gem. Burglengenfeld, Dr.-Sauerbruchstr. 7, 93133 Burglengenfeld - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Wegen einer Umbaumaßnahme eines bestehenden großräumigen Wohnhauses in mehrere Einzelwohnungen, sollen hierfür auf dem Grundstück ausreichende Stellplätze bzw. Garagen errichtet werden. Da auf dem Grundstück bereits ein großer Baumbestand vorhanden ist, müssen laut Antragsteller zwingend Baumfällungen durchgeführt werden, damit Platz für die geplanten Garagen geschaffen werden kann.

Es wird gem. § 5 Abs. 2 BaumSchV beantragt, die Genehmigung zur Entfernung von drei Hainbuchen (145 cm, 90 cm, 110 cm Stammumfang) und einer Eiche (170 cm Stammumfang) zu erteilen.

Dem Antragsteller würde eine adäquate Ersatzbaumpflanzung mit hochwertigen Gehölzen im Falle der Genehmigung aufgetragen.

Beschlussvorschlag BUV:

Die Verwaltung bittet den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss um Beratung und Empfehlung an den Stadtrat, ob eine Genehmigung zur Entfernung von drei Hainbuchen (145 cm, 90 cm, 110 cm Stammumfang) und einer Eiche (170 cm Stammumfang) gem. § 5 Abs. 2 BaumSchV erteilt werden kann.





Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	Nummer: BauVW/152/2016 Datum: 06.10.2016 Aktenzeichen:
--	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	19.10.2016	öffentlich
Stadtrat	26.10.2016	öffentlich

Betreff:

Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück FIST.Nr. 853 der Gem. See, Loisnitz 3, 93133 Burglengenfeld - Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

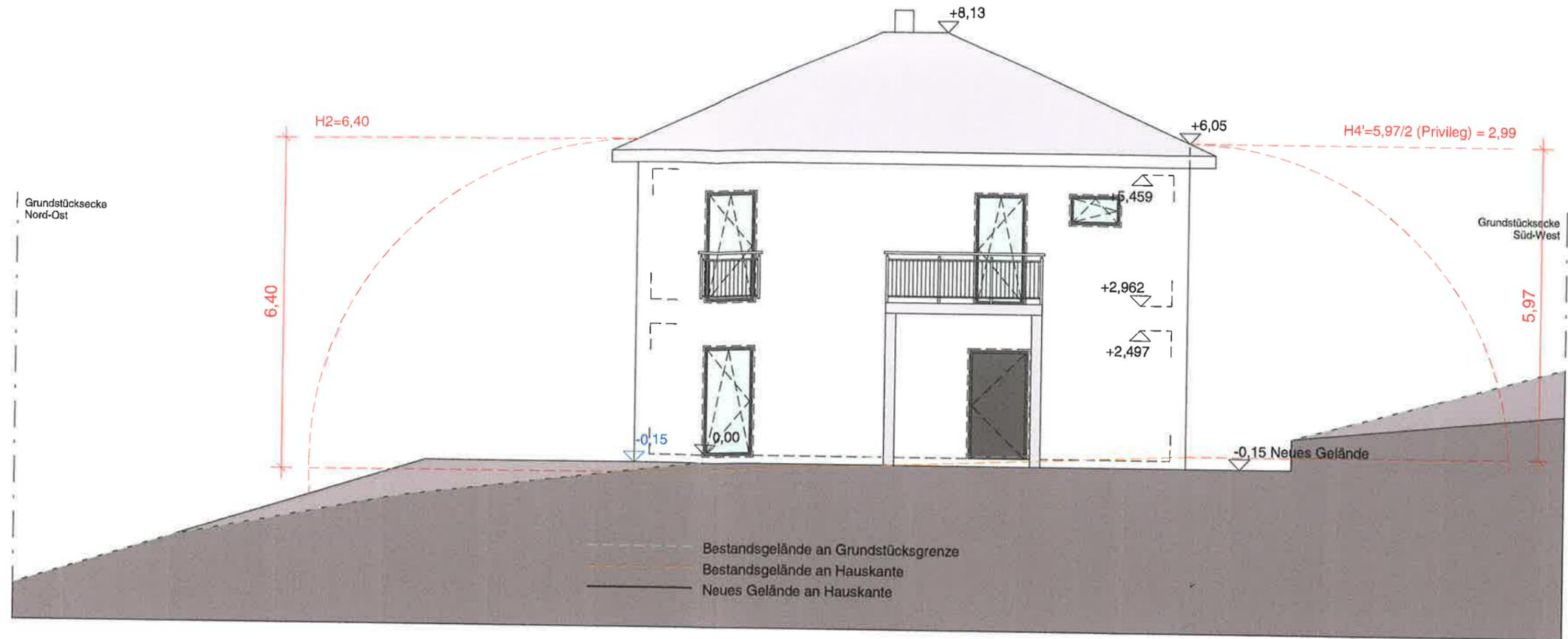
Sachdarstellung, Begründung:

Ein Bauherr beantragt, auf dem Grundstück FIST.Nr. 853, Gemarkung See, Loisnitz 3, 93133 Burglengenfeld, ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Zeltdach zu errichten.

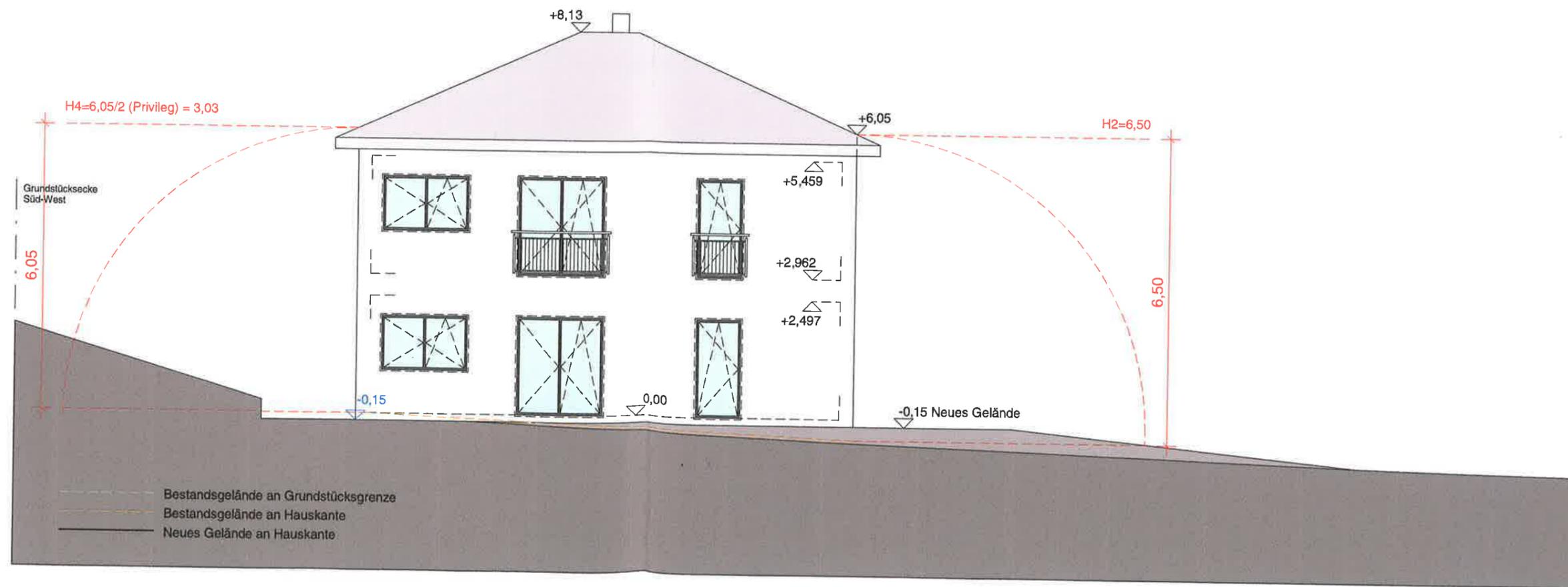
Das Wohnhaus dient dem Antragsteller als Betriebsleiterwohnung für die gewerbsmäßige Pferdestall-Anlage auf dem Betriebsgelände. Es handelt sich damit um ein privilegiertes Bauvorhaben gem. § 35 BauGB.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück FIST.Nr. 853, Gemarkung See, in Loisnitz 3, 93133 Burglengenfeld, zu erteilen.



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nabburg

Obertor 12
92507 Nabburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

TOP O 3.1

Flurkarte 1 : 1000

zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauV

Erstellt am 28.06.2016

Flurstück: 853
Gemarkung: See

Gemeinde: Burglengenfeld
Kreis: Schwandorf
Regierungsbezirk: Oberpfalz



4497080

5449998

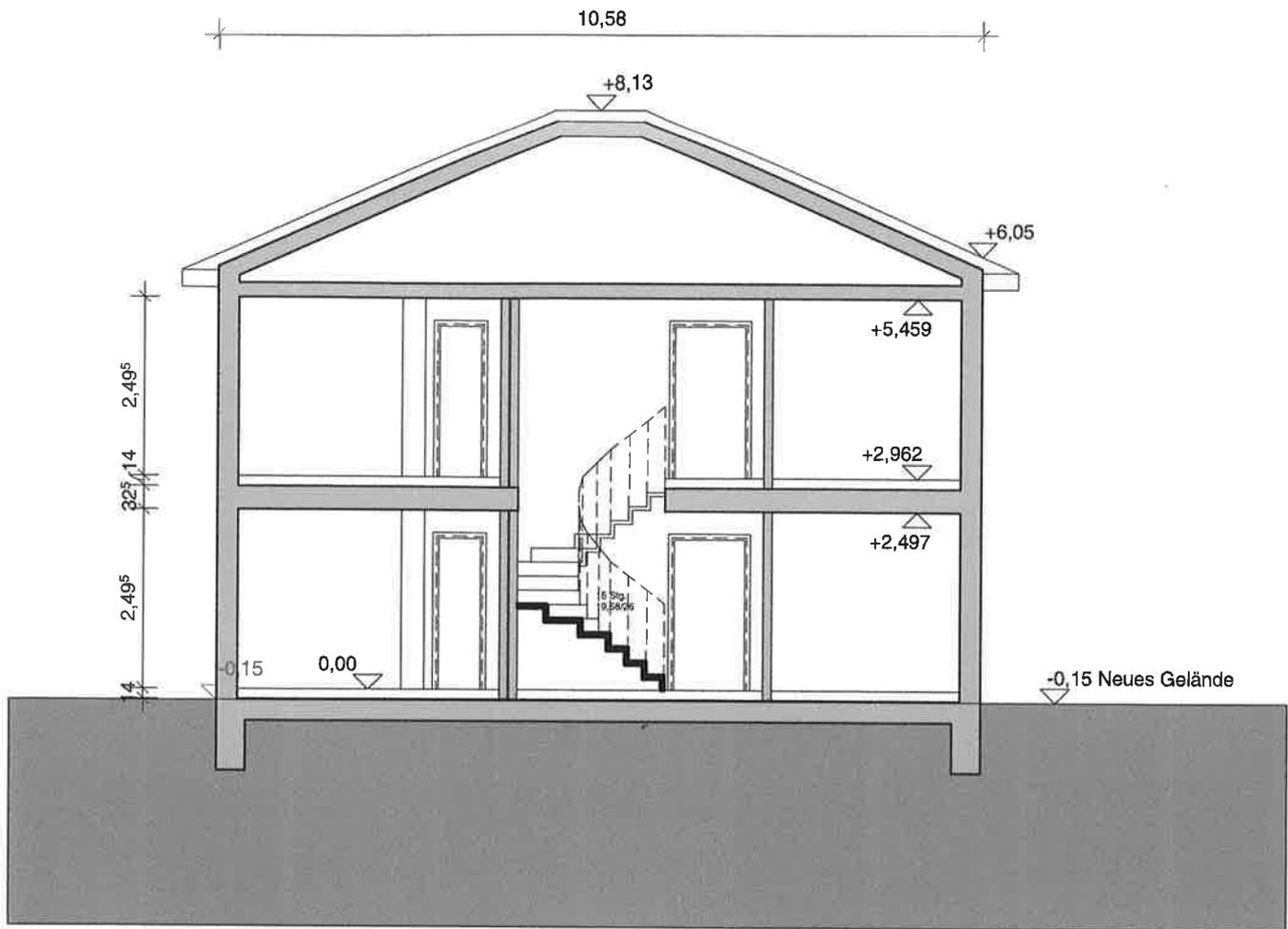
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: See



Zebl
Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle



Schnitt A-A

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	Nummer: Datum: Aktenzeichen:	BauVW/153/2016 06.10.2016
--	---	------------------------------

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	19.10.2016	öffentlich
Stadtrat	26.10.2016	öffentlich

Betreff:

Neubau einer Aktivkohlefiltrations-Anlage zum Schutze des Trinkwassers für die Brunnen III, IV und V im Forstgebiet Raffa - Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

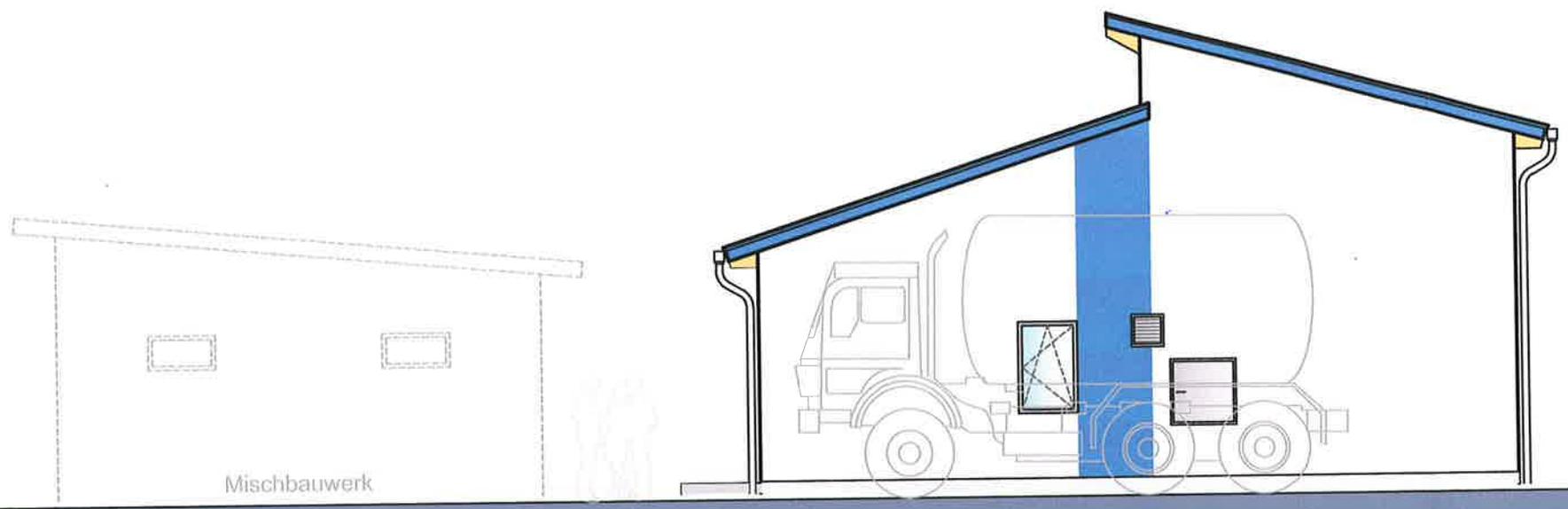
Sachdarstellung, Begründung:

Als reine Vorsichtsmaßnahme planen die Stadtwerke Burglengenfeld den Neubau einer Aktivkohlefiltrations-Anlage zum Schutze des Trinkwassers für die Brunnen III, IV und V im Forstgebiet Raffa. Das Trinkwasser der drei vorgenannten Brunnen bedarf nach wie vor keiner Aufbereitung und kann direkt und ohne Zusätze an die Verbraucher abgegeben werden. Die Anlage soll nur aus Vorsorgegründen errichtet werden, um so auf Dauer die Wasserversorgung auf möglichst sichere Beine zu stellen. Der Jurakarst stellt eine geologische Bodenbeschaffenheit dar, die eine große Durchlässigkeit aufweist und es so schnell zu Grundwasserverunreinigungen kommen kann. Die Anlage soll nur im Bedarfsfall, wie z.B. ein Verkehrsunfall mit einhergehenden Ölschaden auf der stark befahrenen Kreisstraße, Staatsstraße oder Umgehungsstraße oder anderen nicht vorhersehbaren Unglücksfällen betrieben werden.

Das Bauwerk wird nordöstlich vom bestehenden Mischbauwerk errichtet. Das Gebäude für die Aktivkohleanlage hat eine Größe von 12,73 m x 11,33 m. Im Zuge der Baumaßnahme werden zwischen dem Mischbauwerk und dem Aktivkohlebauwerk alle notwendigen Leitungsverbindungen (Rohr- Elektro- und Steuerleitungen) hergestellt. Im Bedarfsfall wird durch entsprechende Schiebereinstellungen das Wasser vom Mischbauwerk zum Aktivkohlebauwerk geleitet, dort durch die Aktivkohle gereinigt, dann wieder zurück ins Mischbauwerk gepumpt, um von dort auf dem üblich Weg im bestehenden Leitungsnetz zu den Haushalten zu gelangen.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau einer Aktivkohlefiltrations-Anlage zum Schutze des Trinkwassers für die Brunnen III, IV und V im Forstgebiet Raffa, FIST.Nr. 2068, Gemarkung Burglengenfeld, zu erteilen.



Mischbauwerk

N
1:5000



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte

Maßstab 1: 5000

Vergrößerung aus 1: (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Gemarkung *Burglengenfeld*

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

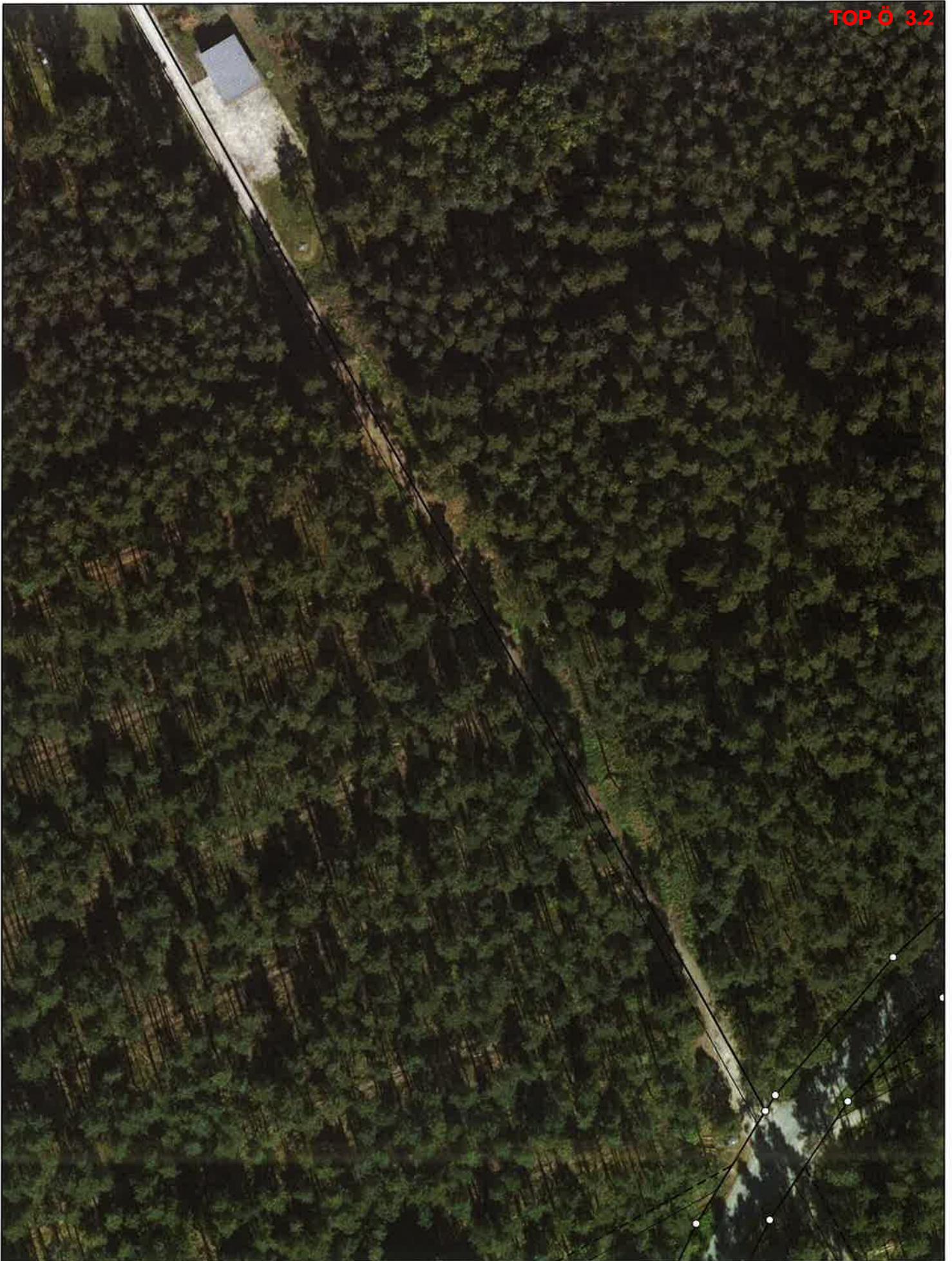
Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1:5000 oder 1:2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

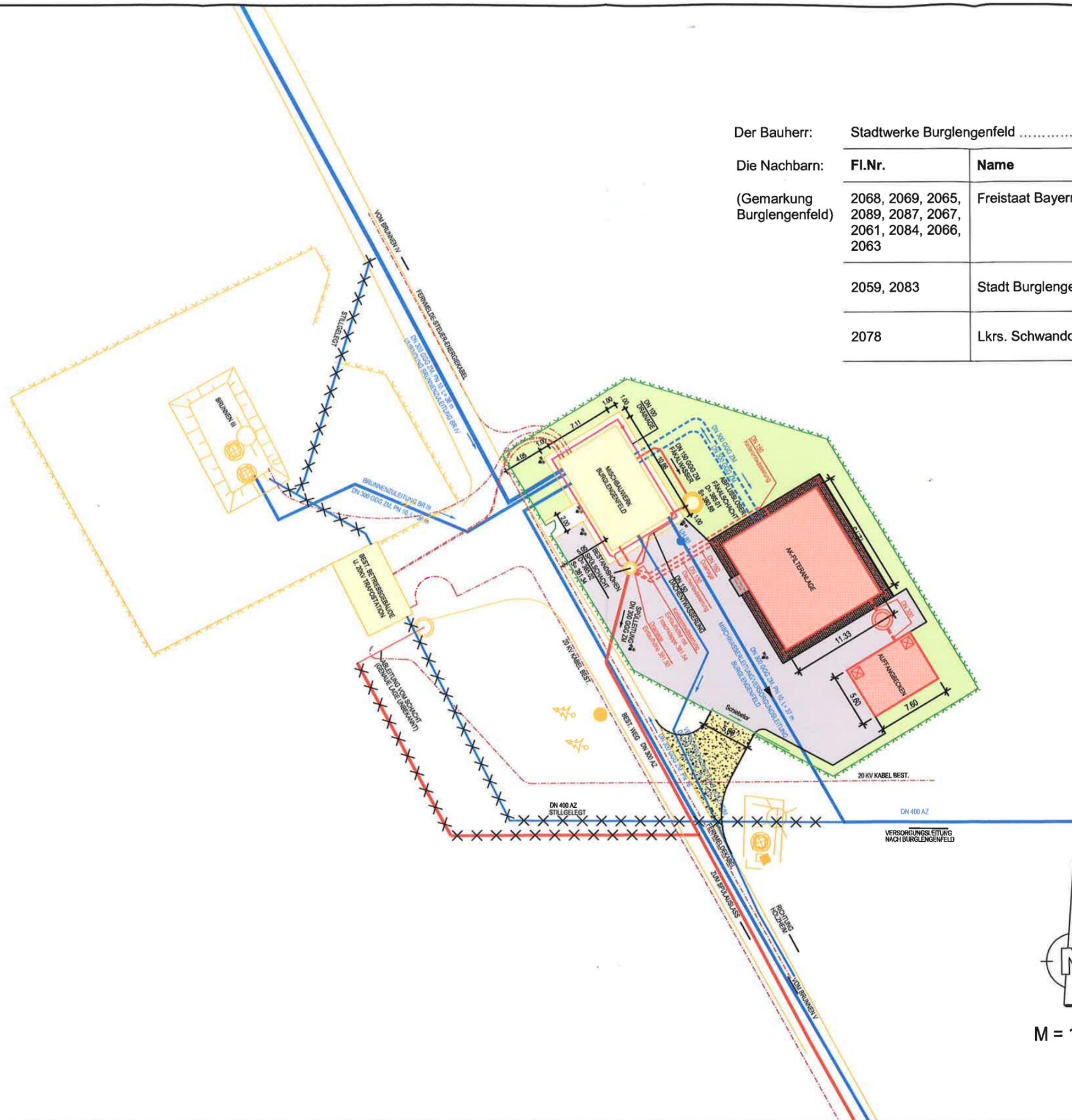


Nabburg, den 22.06.2016



i.A.





Der Bauherr: Stadtwerke Burglengenfeld

Die Nachbarn:
(Gemarkung Burglengenfeld)

Fl.Nr.	Name	Unterschrift
2068, 2069, 2065, 2089, 2087, 2067, 2061, 2084, 2066, 2063	Freistaat Bayern	 Tiegler
2059, 2083	Stadt Burglengenfeld	 Thomas Gesche 1. Bürgermeister
2078	Lkrs. Schwandorf	

BAYERISCHE STAATSFÖRSTEN
Nachhaltig Wirtschaften
BAYERISCHE STAATSFÖRSTEN • A
Forstbetrieb Burglengenfeld
Halmünzer Str. 1 • 93133 Burglengenfeld
Telefon 09471-7031-0
Telefax 09471-7031-22
info@bavst.de www.bavst.de

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	Nummer: BauVW/158/2016 Datum: 12.10.2016 Aktenzeichen:
--	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	19.10.2016	öffentlich
Stadtrat	26.10.2016	öffentlich

Betreff:

Erweiterung des Lager- und Umschlagplatzes für Schüttgüter auf den Grundstücken F1St.Nrn. 1646, 1646/2, 1646/3, 1646/4 der Gem. Burglengenfeld, Holzheimer Straße - Bauvoranfrage - Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachdarstellung, Begründung:

Ein Jungunternehmer mit derzeit 18 Beschäftigten unterhält derzeit an der Holzheimer Straße auf den Grundstücken F1St.Nrn. 1646, 1646/2, 1646/3, 1646/4, Gemarkung Burglengenfeld und auf dem Grundstück der Regensburger Straße 54 Lager- und Umschlagplätze für Baugrubenaushub und Schüttgüter (Steine und Erde).

Wegen ständiger Transportfahrten zwischen den beiden Standorten beabsichtigt der Antragsteller aus ökologischen und ökonomischen Gründen eine Zusammenlegung der beiden Lagerplätze an dem bestehenden Lager- und Umschlagplatz auf den Grundstücken an der Holzheimer Straße.

Der Antragsteller beantragt zur Betriebsführung auf dem Grundstück die Aufstellung folgender Container:

- ein Büro- und Aufenthaltscontainer für Lagermeister und Laderfahrer (L/B/H: 8 m x 5 m x 3 m),
- ein Werkzeugcontainer (L/B/H: 8 m x 2,5 m x 3 m)
- ein Materialcontainer (L/B/H: 8 m x 5 m x 3 m)
- WC-Container (L/B/H: 5 m x 2,5 m x 3 m) mit integriertem Wasser- und Fäkalienbehälter

Alternativ zur Containerbauweise wird die Errichtung eines Gebäudes in Holzbauweise mit Pultdach (L/B/H: 10m x 10 m x 3,50 m) beantragt.

Außerdem sind folgende Maßnahmen auf dem Grundstück geplant:

- Verbreiterung der bestehenden Zufahrt von vier auf sechs Meter
- Asphaltierung einer Ringstraße auf dem Lagerplatz mit ca. 120 Meter Länge, damit die Verschmutzung des Ausfahrtbereiches in die Holzheimer Straße verhindert werden kann.
- Aufstellung von umsetzbaren Schüttboxen zur Lagerung von Steinen und Erde
- Lagerplatz von Materialien für Tiefbauarbeiten (z.B. Schachtringe, Kanalrohre, Betonsteine, Pflastersteine, ...)

Die Baumaßnahme ist baurechtlich im Außenbereich und somit nur als privilegiertes oder sonstiges Vorhaben zulässig. Wegen der besonderen Anforderung an den Standort und der nachteiligen Wirkung auf die Umgebung könnte man gem. § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine Privilegierung begründen. Der Betrieb braucht für die Lagerung, Aufbereitung und Umschlag von Schüttgütern ein flächenmäßig großes Grundstück (mind. 20.000 m²). Für die Aufbereitung der mineralischen Materialien werden entsprechende Maschinen wie z.B. Lader, Bagger, mobile Siebanlagen, mobile Brecher und Lkw betrieben, die erhebliche Emissionen (Staub, Lärm, Erschütterungen, etc.) verursachen.

Es muss bei der Abwägung der Entscheidung auch betrachtet werden, dass mit den beantragten Baumaßnahmen kein neues Außenbereichsvorhaben hergestellt werden soll, sondern der Antragsteller den bereits vorhandenen, von seinem Vorgänger über Jahrzehnte lang betriebenen Lager- und Umschlagplatz für Schüttgüter als Standort verfestigen möchte.

Der An- und Abtransport der Materialien erfolgt nach wie vor über die Zufahrt an der Holzheimer Straße gegenüber dem Auffahrtsarm zur Umgehungsstraße.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage für die Erweiterung des Lager- und Umschlagplatzes für Schüttgüter auf den Grundstücken F1St.Nrn. 1646, 1646/2, 1646/3, 1646/4, Gemarkung Burglengenfeld, an der Holzheimer Straße, zu erteilen.

**Bauvorhaben: Erweiterung des Lager- und Umschlagplatzes für Schüttgüter auf den
Grundstücken 1646, 1646/2/3/4, Gemarkung Burglengenfeld , Holzheimerstr.**

Legend zum Lageplan M =1:1000

- 1 Einfahrt u. Ausfahrt Verbreiterung von 4,5m auf 6,0m
- 2 Asphaltierung B= 20m, L= 120m
- 3 Container bzw. Gebäude in Holzbauweise L/B/H ca.12,0/10,0/3,5m)
- 4 Umsetzbare Schüttboxen L/B/H ca.8,0/4,5/1,5m) für aufbereitete Steine und Erden
- 5 Umfahrung als nicht befestigte Strasse
- 6 Lagerplatz für nicht aufbereitete Steine und Erden
- 7 Lagerplatz Humus
- 8 Lagerplatz Tiefbaumaterial (Schachtring, Kanairohre, Betonsteine, Pflastersteine usw.)
- 9 mobile Siebanlage
- 10 mobile Brecheranlage
- 11 Wald

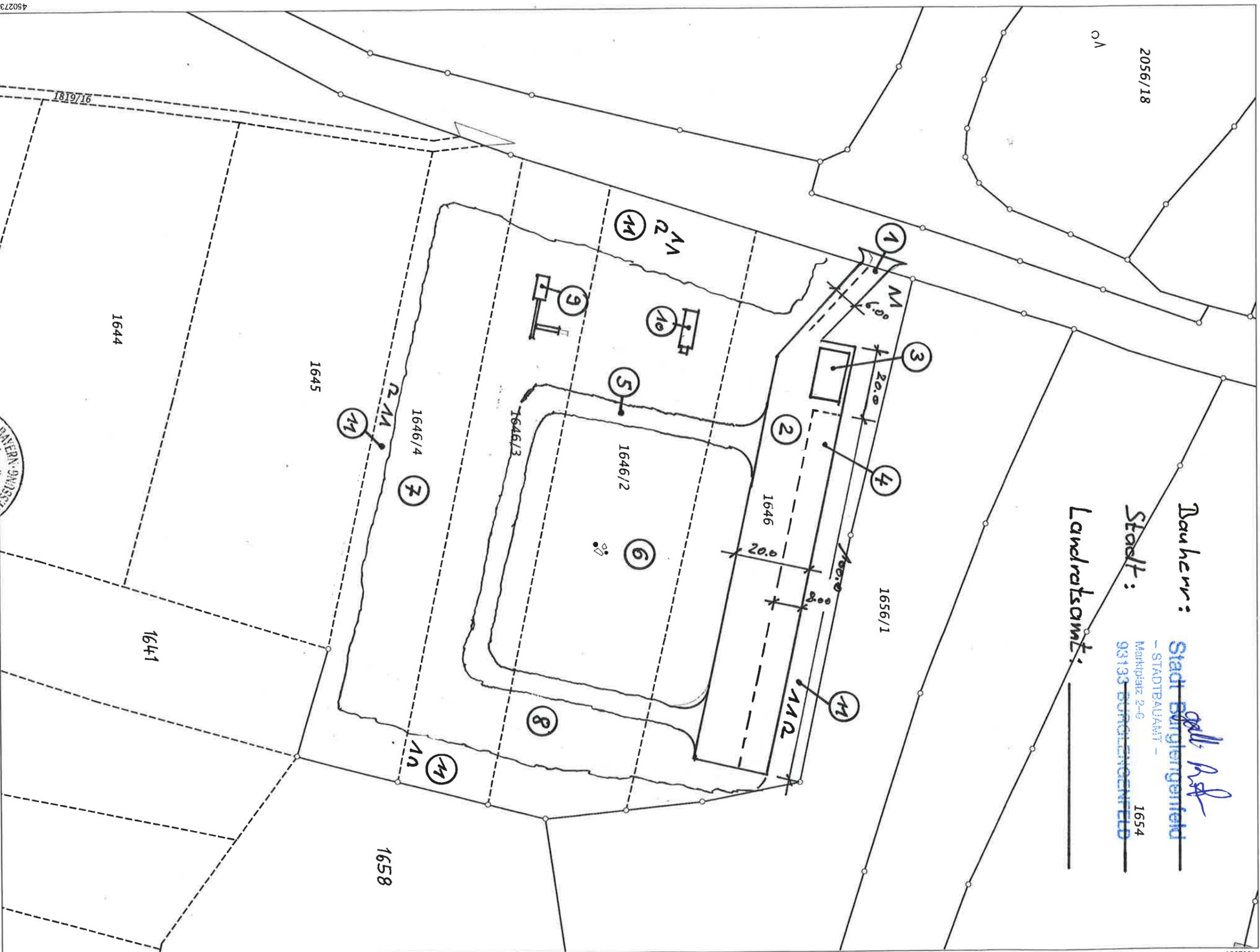


Obertor 12
92507 Nabburg

Flurstück: 1646
Gemarkung: Burglengenfeld

Gemeinde: Burglengenfeld
Kreis: Schwandorf
Regierungsbezirk: Oberpfalz

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVO/IV
Erstellt am 30.09.2016



5450152

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: BUL



Abgeliefert und unterschrieben der abgebenden Stelle

Reiß

5450495
4502994



Gedruckt von schneeberger auf WK05 an \\SRVAPP01\PR1_Bauamt_Farbe am 10.10.2016 um 16:50.
Genaukung(en): Burglengenfeld (4783)
Projekt: default; Layout: STANDARD DIN A4 QUERFORMAT

w3GEOportal

M = 1 : 1000
0 50 m

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	Nummer: BauVW/160/2016 Datum: 13.10.2016 Aktenzeichen:
--	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	19.10.2016	öffentlich
Stadtrat	26.10.2016	öffentlich

Betreff:

Errichtung eines Heißgaserzeugers für die Zementmühle 6 auf dem Grundstück der HeidelbergCement AG, Schmidmühlener Str. 30, F1St.Nr. 1249/5 der Gem. Burglengenfeld - Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachdarstellung, Begründung:

Die HeidelbergCement AG plant, auf dem Grundstück an der Schmidmühlener Str. 30, F1St.Nr. 1249/5 der Gem. Burglengenfeld einen Heißgaserzeuger für die Zementmühle 6 zu errichten.

Im Zementwerk Burglengenfeld werden zur Zementmahlung Kugelmöhlen eingesetzt. In diesen Zementmöhlen werden je nach Zementsorte und Rezeptur unterschiedliche Ausgangsstoffe auf die geforderte Feinheit der Normzemente untereinander vermahlen. Neben der Feinheit der Normzemente spielt auch die Entwässerung des Sulfatträgers (Gips) eine entscheidende Rolle für die Qualität des Zements. Für eine ausreichende Entwässerung des Sulfatträgers Gips ist eine Produkttemperatur am Mühlenausgang von mindestens 105°C nötig.

Um diese Temperatur auch im Winter bei kalten Ausgangsstoffen und einer Umgebungstemperatur von bis zu -15°C zu erreichen, ist ein zusätzlicher Wärmeeintrag von 1,51 MW notwendig. Diese Energie soll während der Winterzeit durch einen der Mühle vorgeschalteten Heißgaserzeuger (Leichtölbrenner) zur Verfügung gestellt werden.

Das Leichtöl soll in einem 40m³ großen Lagertank gelagert werden. Die gesamte Installation wird im vorhandenen Gebäude der Zementmöhlen erfolgen. Der Kamin des Mühlenfilters, zur Ableitung der Verbrennungsgase, muss in diesem Zuge über die

Gebäudekante verlängert werden. Die Befüllung des Heiztanks soll über einen bereits vorhandenen Abfüllplatz erfolgen.

Der Heißgaserzeuger wird vor allem während der Winterrevisionsmonate betrieben, wenn die Ofenanlagen stehen.

Die gehandhabten Stoffe verändern sich in Bezug auf die Stoffmengen des im Werk Burglengenfeld eingesetzten Brennstoffes „Heizöl EL“. Die jährliche Verbrauchsmenge ist abhängig von der Zementproduktion und den Außentemperaturen in den Wintermonaten. Die Einsatzdauer des Leichtölbrenners soll auf ein Minimum reduziert und die Zementmahlung weitestgehend ohne Heißgaserzeuger betrieben werden.

Die maximale Lagermenge an Erdölzeugnissen erhöht sich um maximal 40.000 ltr. auf bis zu 326.830 Liter. Die in der 12. BImSchV genannte Mengenschwelle von 2.500.000 Liter für Erdölzeugnisse wird weiterhin deutlich unterschritten.

Durch die Installation des neuen Brenners entsteht keine Staubemissionsquelle. Die vorhandene Mühlenentstaubung der Zementmühle 6 bleibt unverändert bestehen.

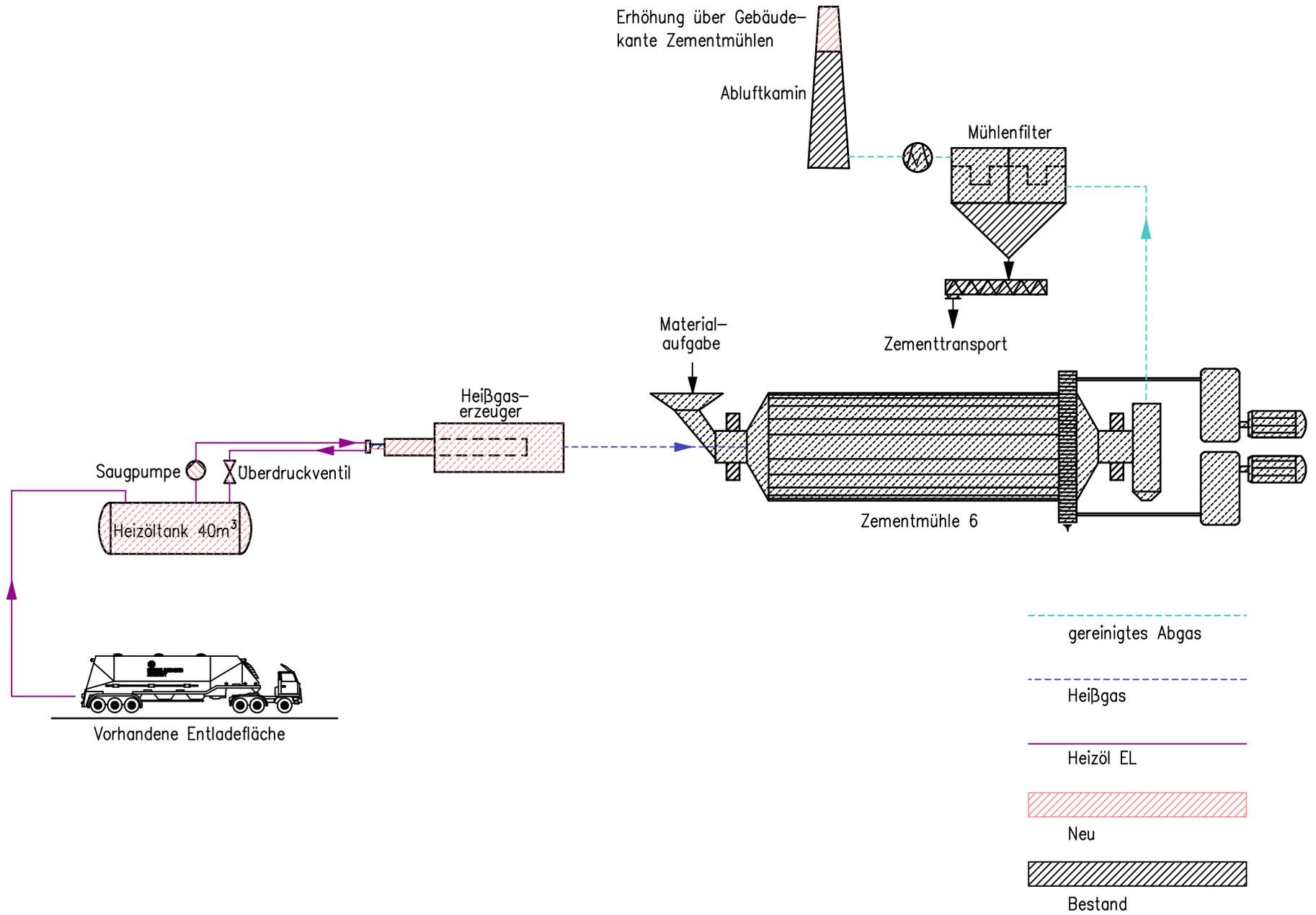
Durch den Einsatz der Leichtölfeuerungsanlage ergibt sich in Bezug auf die vom Werk ausgehenden Lärmemissionen keine Änderung.

Durch die geplante Änderung fallen wie bisher keine Abfälle in der Zementmahlung an. Die an der Störstoffausschleusung abgeschiedenen Eisenteile werden weiterhin in die dafür vorgesehenen Eisencontainer gegeben und entsorgt. Bei Wartungen anfallende Kleinmengen an Schmierstoffen wie z.B. Getriebeöl werden weiterhin ordnungsgemäß zwischengelagert und entsorgt.

Die Anlage benötigt keine Trinkwasserversorgung, es entsteht kein Schmutzwasser, es fällt kein Abwasser an. Es entstehen keine neu versiegelten bzw. befestigten Flächen.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines Heißgaserzeugers für die Zementmühle 6 auf dem Grundstück der HeidelbergCement AG, Schmidmühlener Str. 30, 93133 Burglengenfeld zu erteilen.

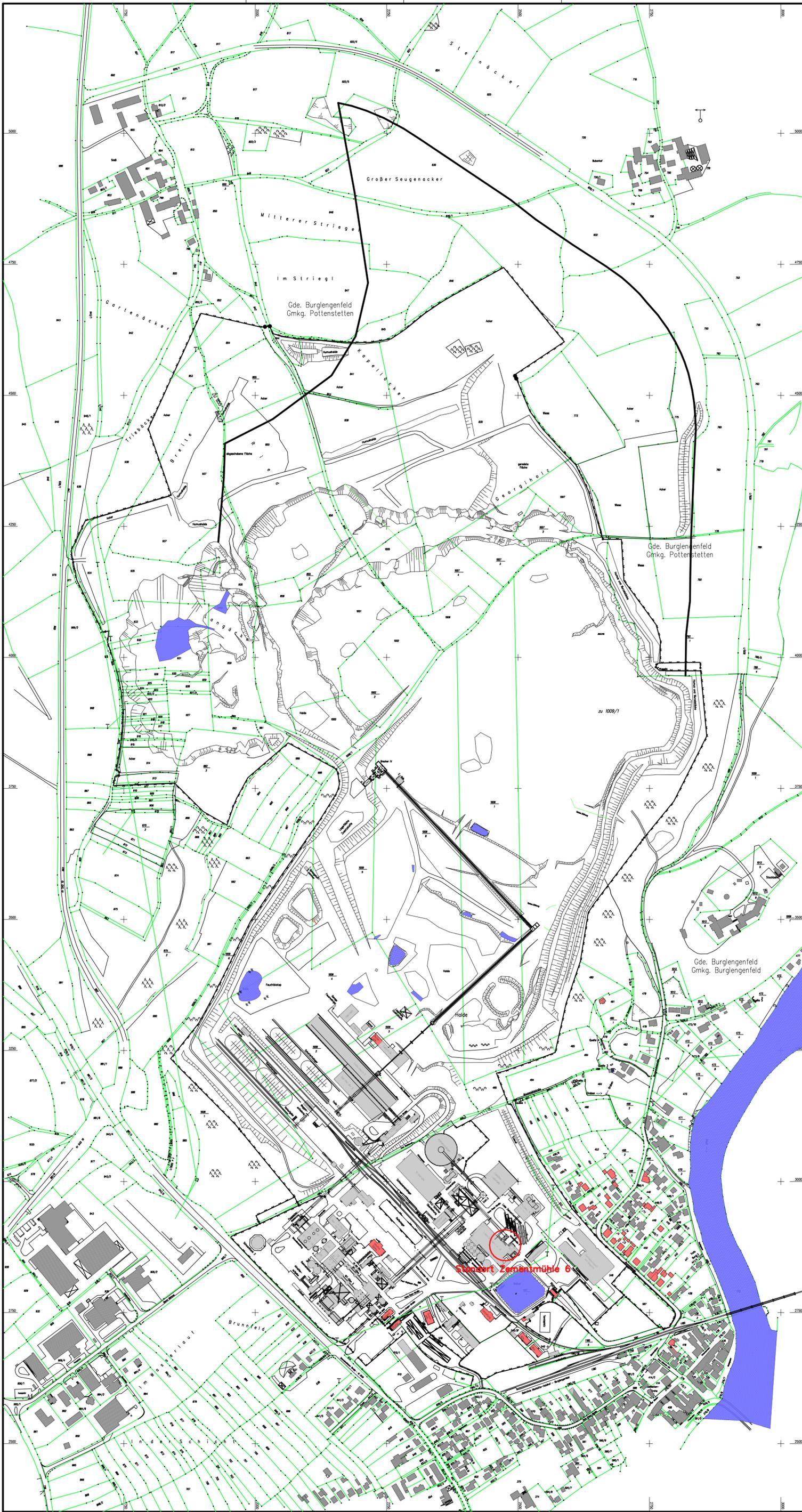


			Datum	22.09.16
			Gezeichnet	Kugler
			Geprüft	
Index	Änderung	Datum	Name	Datei

HEIDELBERGCEMENT
Werk Burglengenfeld

Heißgasfeuerung Zementmühle 6

WI-PLAN-NR.



- Gemeinde, Gemarkung
- Grundstücksgrenze
- Straße, Weg
- Bewuchsgrenze
- E-Leitung
- Abbaugrenze
- Zaun mit Tor
- Leitungsmast
- Bohrlöch
- Pegelbohrung

Zementwerk Burglengenfeld <i>Lageplan Leichtölbrenner mit Leichtöltank Zementmühle 6</i>	
HeidelbergCement AG Zementwerk Burglengenfeld Schmidmühlener Straße 30 93133 Burglengenfeld	Maßstab 1 : 5.000 Grundriss Vermessung vom: 27.10.08 Anfert.am: 31.10.08
Marscheider Dipl.-Ing. G. Kuhn Ingenieurbüro für Marscheidewesen, Bergbauvermessung, Bergbauplanung und Rekultivierung Hierschgraben 8, 93170 Bambergfeld Tel. 09407/3348 Fax 09407/30181	82500-08.PLT

Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	Nummer: StbAmt/116/2016 Datum: 10.10.2016 Aktenzeichen:
-------------------------------	--

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	19.10.2016	öffentlich
Stadtrat	26.10.2016	öffentlich

Betreff:

Städtebaulicher Denkmalschutz - Sanierung des ehemaligen Gefängnisturms / Fronfeste, Fronfestgasse 5, 93133 Burglengenfeld - Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachdarstellung, Begründung:

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wird in verschiedenen Gebäudeteilen auf tragende Elemente eingegriffen. Insofern ist es zum einen baurechtlich und zum anderen auch im Rahmen der Altstadtsatzung und des Einzeldenkmals notwendig, eine Baugenehmigung zu beantragen. Weiterhin ist für die Bewilligung einer möglichen Förderung seitens der Regierung der Oberpfalz eine Baugenehmigung zwingend erforderlich.

Dieser Plan liegt nun vor und beinhaltet auch alle vorangegangenen Beschlüsse, was in erster Linie auch die Raumnutzung betrifft.

Die Gebäudegrundrisse lassen es jederzeit zu, die eine oder andere Änderung noch vorzunehmen.

Eine Mehrfachnutzung einzelner Räume ist ebenso denkbar.

Der Zuschussantrag wurde auch bereits fertiggestellt und gemäß Vorgabe der Regierung der Oberpfalz, Abt. Städtebauförderung, Ende September 2016 mit allen erforderlichen Antragsunterlagen, eines Beschriebs des Vorhabens sowie einer nachvollziehbaren Kostenschätzung vorgelegt. Die Kostenschätzung beläuft sich aktuell auf 1.121.150,00 € brutto einschließlich BNK.

Als nächstes wird nun gemeinsam mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Rah-

men des nächsten Sprechtages – voraussichtlich Anfang November 2016 – das statische, denkmalgerechte Sanierungskonzept einschließlich der Detailbearbeitung in Bezug auf Tragkonstruktionen im Bereich des Dachstuhls und der Mauerwerke, besprochen.

Dies bildet dann letztendlich mit allen aufgezeigten Planungen und einer fachlich detaillierten Werkplanung die Grundlage für eine Ausschreibung.

Als erste Gewerke werden die Baumeister- und Zimmererarbeiten vorbereitet. Soweit Ergebnisse vorliegen, werden diese wiederum dem Stadtrat zur Verbescheidung vorgelegt.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen für die Sanierung des ehemaligen Gefängnisturms / Fronfeste, Fronfestgasse 5, 93133 Burglengenfeld zu erteilen.

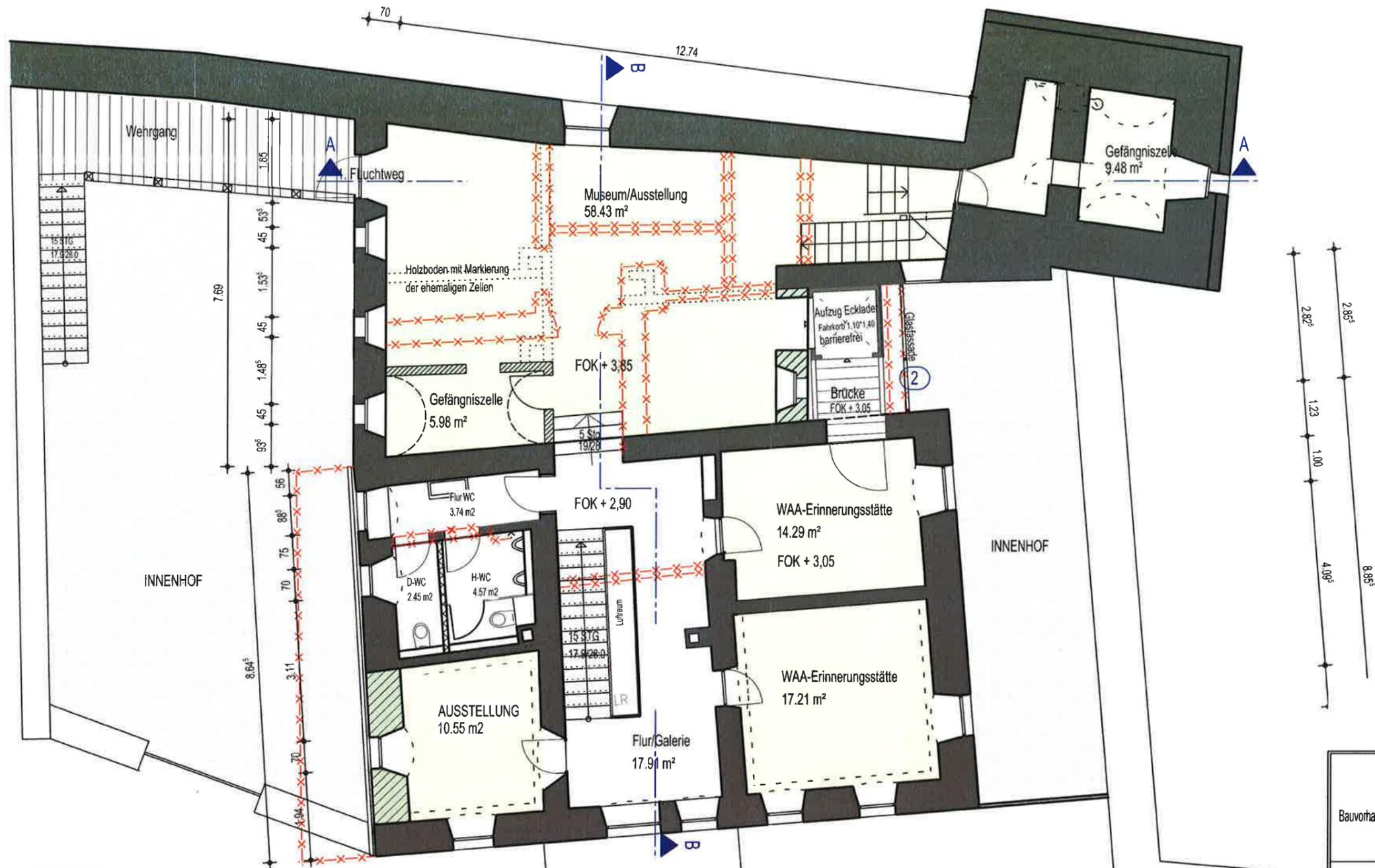


ENTWURF

- Museum
- Veranstaltung
- Öffentliche Nutzung

Bauvorhaben	Sanierung des denkmalgeschützten Anwesens der ehemaligen Fronfeste in Burglengenfeld Fronfestgasse 5 93133 Burglengenfeld	
Bauherr	Stadt Burglengenfeld vertr. durch Herrn 1. Bürgermeister Thomas Gesche Marktplatz 2-4 93133 Burglengenfeld Tel. 09471/7018-0	
Planungsgemeinschaft	Christiane Koller Dipl. Ing.(FH) Architektin Kallmünzer Str. 5 93133 Burglengenfeld Tel. 09471 / 80 348 email: architektur.koller@t-online.de	Arthur Pufke Dipl. Ing. Innenarchitekt Adolf-Koiping-Str. 12 93142 Maxhütte-Haidhof Tel. 09471 / 20586 email: arthur.pufke@t-online.de
Plan	Grundriss EG	
Maßstab	1/100	
Datum	29.09.2016	

Thomas Gesche
Thomas Gesche
1. Bürgermeister



Museum
Ausstellung

WAA-Erinnerungsstätte
Ausstellung

OBERGESCHOSS

ENTWURF

Bauvorhaben	Sanierung des denkmalgeschützten Anwesens der ehemaligen Fronfeste in Burglengelfeld Fronfestgasse 5 93133 Burglengelfeld	
Bauherr	Stadt Burglengelfeld vertr. durch Herrn 1. Bürgermeister Thomas Gesche Marktplatz 2-4 93133 Burglengelfeld Tel. 09471/7018-0	
Planungs-gemeinschaft	Christiane Koller Dipl. Ing.(FH) Architektin Kallmünzer Str. 5 93133 Burglengelfeld Tel. 09471 / 80 348 email: architektur.koller@t-online.de	Arthur Pufke Dipl. Ing. Innenarchitekt Adolf-Kolping-Str. 12 93142 Maxhütte-Haidhof Tel. 09471 / 20586 email: arthur.pufke@t-online.de
Plan	Grundriss OG	
Maßstab	1/100	
Datum	29.09.2016	

Thomas Gesche
1. Bürgermeister



Stadt Burglengenfeld

Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld



Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	Nummer: BauVW/154/2016 Datum: 07.10.2016 Aktenzeichen:
--	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	19.10.2016	öffentlich
Stadtrat	26.10.2016	öffentlich

Betreff:

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes "Augustenhof II Teil A + B" - Billigungsbeschluss des Bebauungsplanes auf der Grundlage der Planung des Ing.Büros Preihsl & Schwan vom 19.10.2016 - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Am 27.01.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Augustenhof II A+B“ gefasst. Dem Vorhabenträger wurde aufgetragen, dass ein Konzept über ein ökologisches Baugebiet vorgelegt wird, bevor weitere Schritte im Bauleitverfahren unternommen werden.

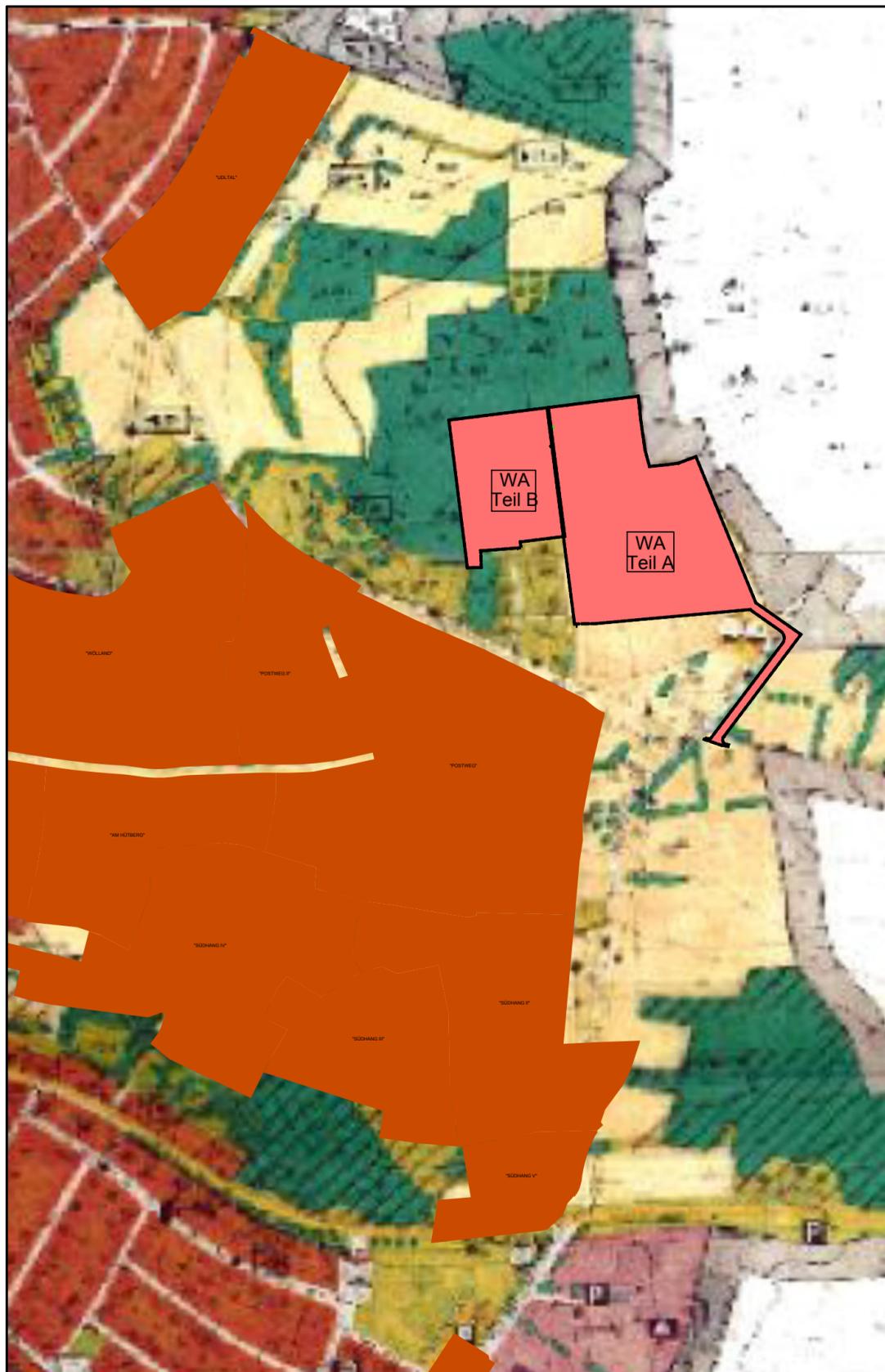
In der Stadtratssitzung vom 28.09.2016 wurde das Energiekonzept durch das Büro IFE - Institut für Energietechnik- vorgestellt. Der Stadtrat hat daraufhin beschlossen, dass eine zentrale Wärmeversorgung auf der Basis erneuerbarer Energien für das Baugebiet „Augustenhof Teil A und B“ nicht weiter verfolgt wird.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden in der aktuellen Planung des Büros Preihsl & Schwan vom 19.10.2016 berücksichtigt, so dass nach Billigung mit dem förmlichen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB begonnen werden kann.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Entwurfsplanung für die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes „Augustenhof II A+B“ auf der Grundlage der Planung des Ing.-Büros Preihsl & Schwan vom 19.10.2016 zu billigen.

Die Öffentlichkeit, die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen sind gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB förmlich zu beteiligen.



Verfahrenshinweise:

1. Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.01.2016 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 15.02.2016 bis 18.03.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 15.02.2016 bis 18.03.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans 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 Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt / Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats / Gemeinderats vom den Flächennutzungsplan in der Fassung vom festgestellt.

....., den

(Stadt / Gemeinde)

.....

Bürgermeister(in)

7. Die Regierung / Das Landratsamt hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

....., den

(Stadt / Gemeinde)

.....

Bürgermeister(in)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

....., den

(Stadt / Gemeinde)

.....

Bürgermeister(in)

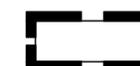
Stadt
Burglengenfeld
Landkreis Schwandorf

Änderung des Flächennutzungsplanes

Baugebiet "Augustenhof II Teil A + Teil B"

M 1:5000

Zeichenerklärung:



Geltungsbereich



Fläche Baugebiet



Allgemeines Wohngebiet



Stadt Burglengenfeld, den

aufgestellt: 20.01.2016
Fassung vom: 19.10.2016



BERATEN UND PLANEN GMBH
INGENIEURE
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Fabian Biersack
Dipl.-Ing.(FH)

Bebauungsplan "Augustenhof"

Geltungsbereich A+

- Geltungsbereich A (I)
- Nettobaulandfläche
- Verkehrsflächen
- Grünstreifen

Geltungsbereich B (I)

- Nettobaulandfläche
- Verkehrsflächen
- Trafostation
- Grünfläche und -streifen



Nutzungsschablone
Teil B - Quartier A

WA	O
II	FD SD/ZD/PD WD
0.35	0.60

Nutzungsschablone
Teil A - Quartier A

WA	O
II	FD SD/ZD/PD WD
0.35	0.60

Nutzungsschablone
Teil B - Quartier B

WA	O
III	FD SD/ZD/PD WD
0.40	1.00



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Burglengenfeld**

Baugebiet „Augustenhof II Teil A + Teil B“

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

S A T Z U N G

für beide Baugebiete (Teil A + Teil B)

Fassung vom 19.10.2016



Inhalt

Allgemeine Vorbemerkungen	3
§ 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	4
§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	4
§ 7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	4
§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke	5
§ 9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB	6
§ 10 Werbeanlagen	6
§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO ..	6
§ 12 Einfriedungen	7
§ 13 Grünordnerische textliche Festsetzungen	7
1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen	7
1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens	7
1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen	8
1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen	8
1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil	8
2. Besondere grünordnerische Festsetzungen	8
2.1 Allgemeines	8
§ 14 Entwässerung	12
§ 15 Schallschutz	12
§ 16 Inkrafttreten	12

Allgemeine Vorbemerkungen

Der vorliegende Bebauungsplan setzt sich aus dem Plangebiet „Augustenhof II Teil A“ und dem Plangebiet „Augustenhof II Teil B“ zusammen.

Die beiden Baugebiete sollten, bei Bedarf, unabhängig voneinander, Rechtskraft erlangen können.

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 20.01.2016 in der Fassung vom 19.10.2016 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich beider Baugebiete (Teil A und Teil B) des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 20.01.2016 in der Fassung vom 19.10.2016 dargestellt.

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

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
(siehe zugehörige Planzeichnung mit den Bebauungsplan-Teilgebieten A und B).

§ 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 als Höchstgrenze festgesetzt.



Im Quartier A sind je Parzelle Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften, soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist, zulässig. Zulässig sind max. zwei Wohneinheiten.

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

Im Quartier B sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten zulässig.

§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise für beide Teilgebiete festgesetzt.

§ 22 Abs. 2 BauNVO.

§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Sämtliche Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden (§ 12 Abs. 1 BauNVO).

Je Wohneinheit werden 1,5 Stellplätze festgesetzt.

Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann in einer Garage/ oder Carport untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

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

Alle öffentlich – rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

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

Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung. (41. Auflage, Stand vom 01.01.2013)



§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke

- (1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.
- (2) Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab idealisiertem (siehe Punkt 4 der Planzeichnung), neuem Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe zugehörige Planzeichnung). Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hierbei die Giebel- bzw. Firsthöhe nicht angerechnet.
- (3) Bei Flachdächern bemisst sich die maximale Wandhöhe ab idealisiertem, neuem Geländeverlauf bis zur Attikahöhe in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe Punkt 9 der zugehörigen Planzeichnung).
- (4) 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.
- (5) Im Baugebiet gilt für Wohngebäude mit E+D bzw. E eine maximale Wandhöhe von 4,50 m je nach Dachtyp, für Gebäude mit E+I beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m je nach Dachtyp und für Gebäude mit E+II beträgt sie maximale Wandhöhe 9,50 m je nach Dachtyp. (siehe Regelquerschnitte auf Planteil)
Für Nebengebäude und Garagen gilt eine maximale Wandhöhe von bergseitig 3,00 m.
- (6) Die maximale Wandhöhe sowie der idealisierte, neue Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung darzustellen und zu vermassen.
- (7) Kellergeschosse von Gebäuden (auch Garagen) dürfen nicht freigelegt werden. Unterkellerungen von Garagen sind zulässig.
- (8) 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.



- (9) In Verbindung mit Gelände- auf bzw. Abtrag sind zur Überbrückung von Geländesprüngen im rückwärtigen Gartenbereich Stützmauern bis max. 1,2 m zulässig, im Vorgartenbereich jedoch nicht erlaubt.
- (10) Der Geländeverlauf auf dem Baugrundstück ist dem der Nachbargrundstücke anzupassen.

§ 9 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.

§ 10 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig. Die Werbefläche darf 0,50 m² nicht überschreiten.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlage 0,25 m² je Grundstück nicht überschreiten.
- (3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

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

- (1) Dächer
Siehe Regelquerschnitte Punkt 4 der zugehörigen Planzeichnung.
Die Ausführung von Flachdächern ist in E sowie E+I zulässig.
Bei Nebengebäuden und Garagen ist die Dachneigung der des Hauptgebäudes anzupassen.
Bei Grenzbebauung ist die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der Nachbarbebauung anzugleichen.
- (2) Die Ausführung von Flachdächern ist generell, auch bei vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen zulässig.

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de



(3) Fassaden

Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden oder Anstriche mit grellen Außenfarben.

§ 12 Einfriedungen

Bezüglich der straßenseitigen Einfriedungen wird folgendes festgelegt:

Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf oberhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes und steigt der Geländeverlauf von der Straßenseite zur Grundstücksgrenze an, so werden Stützmauern mit einer max. Höhe von 1,00 m zugelassen. Auf der Stützmauer darf nicht zusätzlich ein Zaun errichtet werden, dieser muss in einem Abstand zur Stützmauer von 1,00 m stehen. (siehe zugehöriges Detail auf der Planzeichnung) und ist bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Der Bewuchs ist zwischen der Stützmauer und dem Zaun nicht zulässig, sondern muss hinter dem Zaun angeordnet werden.

Bei einem anderen Geländeverlauf dürfen Mauern/Stützmauern nicht errichtet werden.

Als Einfriedung im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Maschendrahtzäune zulässig (h = max. 1,20 m).

Hier sind Mauern/Stützmauern nicht erlaubt.

§ 13 Grünordnerische textliche Festsetzungen

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

1.1 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 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.

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de

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

1.2 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 2,0 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“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

1.3 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.

1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

2. Besondere grünordnerische Festsetzungen

2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de



Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

2.2 Pflanzmaßnahmen, Gehölzerhalt und Ausgleichsmaßnahmen

2.2.1 Erhalt bestehender Waldflächen

Außerhalb der durch die Baugebietsausweisung unmittelbar überprägten Flächen ist der Waldbestand unbeeinträchtigt zu erhalten. Dies gilt auch für vorübergehende Beeinträchtigungen während der Bauzeit in allen unmittelbar an die Baugebietsflächen angrenzenden Bereichen.

2.2.2 Pflanzung einer mindestens 1-reihigen Hecke auf privaten Flächen an der Ostgrenze des Baugebiets

Um eine Mindesteingrünung an der Ostseite zur freien Landschaft sicher zu stellen, sind an der Ostseite der östlichsten Bauparzellen mindestens 1-reihige geschlossene Hecken entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen (Parzellen 14-22).

2.2.3 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 18.865 m² werden auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 617 der Gemarkung Premberg auf einer Fläche von 21.880 m² erbracht. Folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden verbindlich festgesetzt (siehe Lageplan Darstellung der externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 617, Gemarkung Premberg):

- Aufweitung des innerhalb der Kompensationsfläche liegenden Grabens auf beiden Seiten; Ausbildung flacher Ufer und Böschungen, so dass die Röhrchententwicklung zusätzlich gefördert wird;

an dem an der Westgrenze der Kompensationsfläche liegenden Graben bzw. der Mulde abschnittsweise Vertiefungen und zusätzlich, wie oben beschrieben, Aufweitungen.

Das Aushubmaterial ist von der Fläche zu entfernen.

PREIHSLS + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de



- Anlage flacher Seigen bis ca. 40 cm unter derzeitigem Gelände zur Erhöhung der Standortfeuchte; Ausbildung flacher Ränder und Übergänge, damit die Flächen weiter mähbar bleiben. Das Aushubmaterial ist von der Fläche zu entfernen. Bei der detaillierten Festlegung der Lage der Seigen ist das vorhandene Mikrorelief auf der Fläche zu berücksichtigen, d.h. die geplanten Seigen sind, soweit vorhanden, an vorhandene Seigen anzuschließen bzw. diese zu vergrößern. Vorhandene Geländevertiefungen sind durch Abgrabungen zusätzlich zu vertiefen.
- Anlage von insgesamt 3 Amphibienlaichgewässern bis 1,50 m Tiefe, ebenfalls Ausbildung flacher Ufer. Das Aushubmaterial ist von der Fläche zu entfernen.
- Extensivierung des Grünlandbestandes durch vollständigen Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; 2-malige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr, 1. Mahd nicht vor 15. 06. des Jahres; die Bereiche der Seigen sind mit einer regionaltypischen Saatgutmischung für Feuchtstandorte anzusäen; Teilflächen von ca. 10 % sind als Altgrasfluren zu entwickeln (in den Randbereichen der Fläche), die alternierend in die extensive Grünlandnutzung einzubeziehen sind

Allgemein ist bei der Detailplanung und Umsetzung zu beachten:

- die Durchführung der Maßnahmen ist durch eine ökologische Fachbauleitung zu begleiten und/oder in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen
- die Durchführung der Maßnahmen hat außerhalb des Zeitraums 01.03.-01.07. zu erfolgen, um keine Beeinträchtigung von Wiesenbrütern und anderer Arten während der Hauptbrutzeit bzw. Hauptaktivitätszeit gegebenenfalls betroffener Arten während der Bauzeit hervorzurufen
- auf Pflanzmaßnahmen ist im gesamten Bereich der Kompensationsfläche zu verzichten (Überschwemmungsbereich!)

2.2.4 Gehölzauswahlliste

PREIHSLS + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de



Für Gehölzpflanzungen werden folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten empfohlen:

Liste 1 Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Auf privaten Grünflächen werden für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen.

Liste 2 Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Wolliger Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de



Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

§ 14 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 8)

§15 Schallschutz

Auf das Schallgutachten Nr. 726_0 des Ingenieurbüros Alfred Bartl | Akustik | Bauphysik wird hingewiesen.

§ 16 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan– **Satzung**
Stadt Burglengenfeld
Baugebiet „Augustenhof II Teil A + Teil B“



Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Burglengenfeld,

Stadt Burglengenfeld

Thomas Gesche
1.Bürgermeister



Hinweise zur Satzung

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.
3. Zum Schutz des Oberbodens:
Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
4. Garagenzufahrten sind möglichst mit Rasengittersteinen o.ä. auszubilden, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein unabwendbares Maß zu beschränken.
5. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).
6. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.
Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.
7. Maßentnahme
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit.
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.



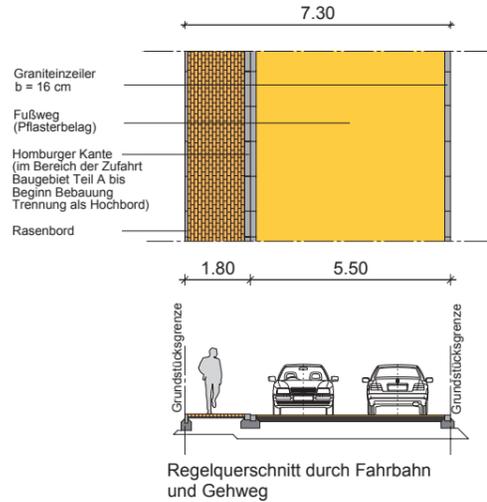
8. Für die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers wird eine Schmutzwasserkanalisation hergestellt, es darf ausschließlich häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.
Das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen wird ebenfalls in die städtische Schmutzwasserkanalisation abgeleitet.

Das Niederschlags – und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück über belebte Oberbodenzonen zu versickern. Wegen der empfindlichen Lage im Karst ist 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.

Anlage II A+B - Burglengelfeld	
	49.628 m ²
o) (Parzellen)	35.217 m ²
	27.097 m ²
	7.919 m ²
	201 m ²
o) (Parzellen)	14.411 m ²
	10.997 m ²
	1.988 m ²
	35 m ²
n; Spielplatz	1.391 m ²

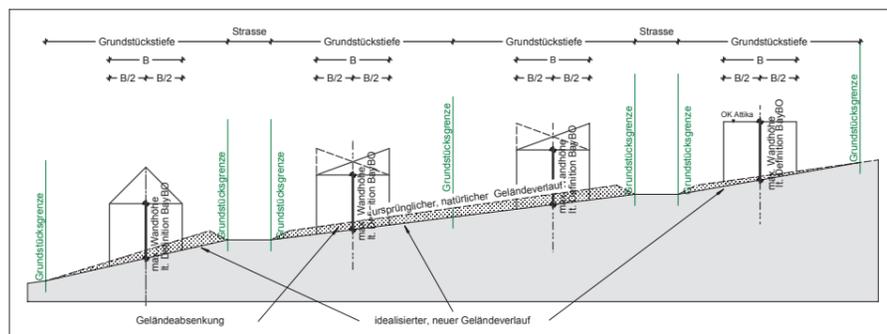
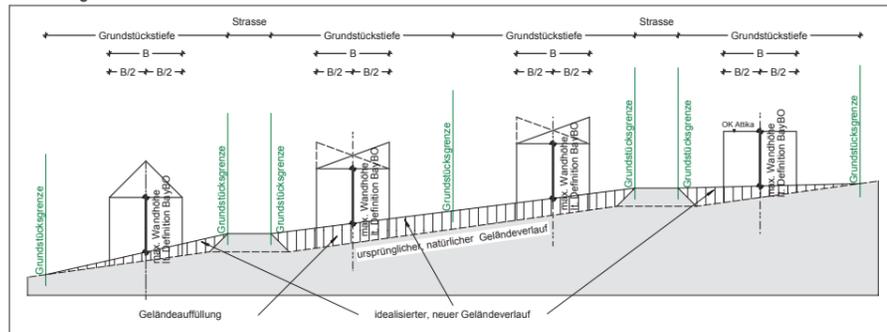


Detail Grundriss und Schnitt Gehweg / Fahrbahn M1:100



Regelquerschnitt durch Fahrbahn und Gehweg

Höhenlage



A. Festsetzungen

1. Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Nutzungsänderung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Art der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO

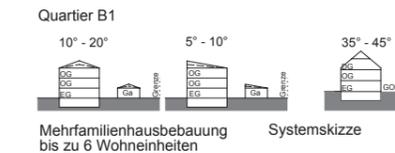
3. Mass der Baulichen Nutzung

- 0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Teil A + Teil B Quartier A
- 0.40 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Teil B Quartier B
- 0.60 maximal zulässige Geschosflächenzahl GFZ Teil A + Teil B Quartier A
- 1.00 maximal zulässige Geschosflächenzahl GFZ Teil B Quartier B

4. Festsetzung von Regelquerschnitten

Wohngebäude
Flachdächer sind generell bei allen Haustypen zugelassen.

Teil A + Teil B Quartier A	Teil A + Teil B Quartier A	Teil A + Teil B Quartier A
II Pultdach 5° - 10° Satteldach/Zeltdach/ Walmdach 10° - 20° (max. Wandhöhe=Attikahöhe 4,50 m)	II Pultdach 5° - 10° (max. Wandhöhe=Attikahöhe 6,50 m)	II E+I Satteldach/Zeltdach/ Walmdach 10° - 20°
Schnitt A	Schnitt B	Schnitt C
Teil A + Teil B Quartier A	Teil B Quartier B	Teil B Quartier B
I Satteldach 38° - 45° Walmdach 38° - 45° (max. Wandhöhe=Attikahöhe 4,50 m)	II o.III Satteldach/Zeltdach 10° - 20° Walmdach 10° - 20° Pultdach 5° - 10°	II o.III Satteldach/Zeltdach 35° - 45° Walmdach 35° - 45°
Schnitt D	Schnitt E	Schnitt F
Nebengebäude und Garagen		
Flachdach generell zulässig, ansonsten an Hauptgebäude anpassen		
Satteldach 25° - 45° Wandhöhe max. 3,00 m	Flachdach 2° - 5° Pultdach 5° - 20° Wandhöhe max. 3,00 m	Satteldach/Zeltdach 10° - 22° Wandhöhe max. 3,00 m
Schnitt A	Schnitt B	Schnitt C



5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- offene Bauweise

6. Zahl der Wohneinheiten

Quartier A: Pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus und Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

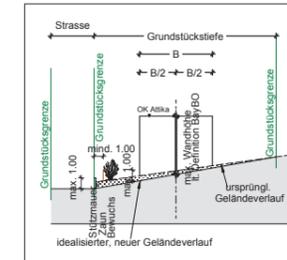
Quartier B: Pro selbständigem Gebäude sind maximal sechs Wohneinheiten zulässig

7. Einfriedungen

Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf oberhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes und steigt der Geländeverlauf von der Straßenseite zur Grundstücksgrenze an, so werden Stützmauern mit einer max. Höhe von 1,00 m zugelassen. Auf der Stützmauer darf nicht zusätzlich ein Zaun errichtet werden, dieser muss in einem Abstand zur Stützmauer von 1,00 m stehen.

Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Der Bewuchs ist zwischen der Stützmauer und dem Zaun nicht zulässig, sondern muss hinter dem Zaun angeordnet werden. Bei einem anderen Geländeverlauf dürfen Mauern/Stützmauern nicht errichtet werden.

Als Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune zulässig (h = max. 1,20 m). Hier sind Mauern/Stützmauern nicht erlaubt.



8. Dächer der Hauptgebäude

- vorgeschlagene Firstrichtung

9. Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden. Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte) Flachdächer sind generell zugelassen

10. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Sicherheitsstreifen
- mögliche spätere Erschließung südliches Flurstück

B. Hinweise

- 226/7 Flurstücksnummern/Hausnummern
- (18) Parzellenummer
- 401 Höhenlinie
- Gehweg
- Spielplatz
- Transformatorstation
- Privatgrün
- vorgeschlagene Gebäude
- vorgeschlagene Garagen
- vorgeschlagene Garagenzufahrten

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHLE DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSFLÄCHENZAHLE

C. Grünordnung

- Ausgleichs-/Grünfläche
- Bäume auf privaten Flächen zu pflanzen (Standort veränderbar)
- Hecke, 1-reihig, aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen (Breite ca. 2m) best. Waldgrenze
- Baumfallgrenze 20,0 m

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	Nummer: BauVW/155/2016 Datum: 07.10.2016 Aktenzeichen:
--	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	19.10.2016	öffentlich
Stadtrat	26.10.2016	öffentlich

Betreff:

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes "Kreuzberg Teil C" - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Um der anhaltenden Nachfrage an Baugrundstücken für junge Familien gerecht zu werden, wird zurzeit ein neues Baugebiet im direkten Anschluss an das Wohnbaugebiet „Am Kreuzberg Teil A und B“ geplant.

Der Geltungsbereich des Neubaugebiets „Am Kreuzberg Teil C“ erstreckt sich auf die Grundstücke F1St.Nrn. 1865, 1874, TF aus 1879, 1874/2, 1875, 1879/18 und 1880, Gem. Burglengenfeld.

Es liegt ein Teilbereich des geplanten Geltungsbereiches auf ökologisch hochwertigen Flächen, die jedoch ausreichend durch adäquate Ausgleichsflächen kompensiert werden können. Diese Flächen genießen keinen gesetzlichen Schutzstatus.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebiets soll einerseits über die Umgehungsstraße und andererseits über die Kallmünzer Straße erfolgen. Der Verbindungsweg zur Lena-Christ-Straße soll nur als beschränkt-öffentlicher Weg für Fußgänger und Fahrradfahrer gewidmet werden.

Das schon lange verfolgte Ziel, an der Kallmünzer Straße bei Einmündung der Lena-Christ-Straße eine bauliche Querungshilfe mittels eines Fahrbahnteilers für Schulkinder zu errichten, soll mit diesem Baugebiet auf Kosten des Erschließungsträgers verwirklicht werden.

Es wurde mit dem Vorhabensträger zudem vereinbart, dass in dem Neubaugebiet ein Kinderspielplatz mit ansprechender Eingrünung errichtet wird.

Beschlussvorschlag BUV:

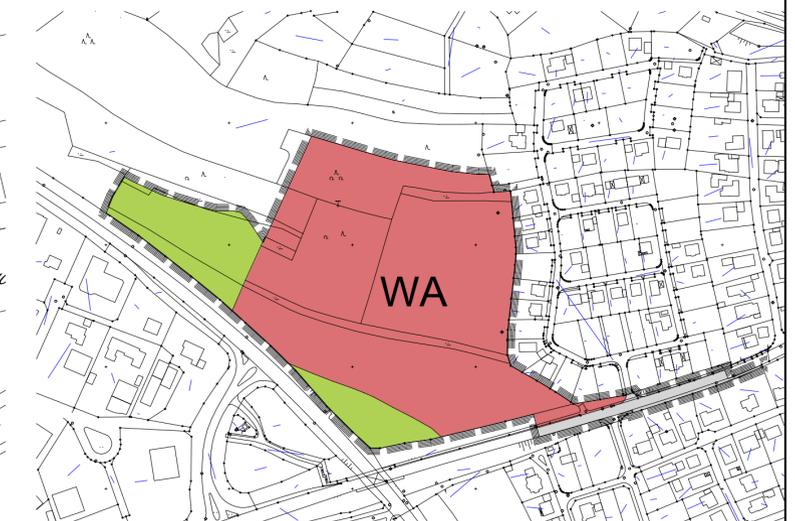
Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Neubaugebiet „Am Kreuzberg Teil C“ auf Grundlage der Planungen des Büros Preihsl & Schwan vom 19.10.2016 als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ zu beschließen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.



BEBAUUNGSPLAN

Am Kreuzberg Teil C

mit integriertem Grünordnungsplan



Bauort:	Fl.Nr.: 1865, 1874, 1874/2, 1875	
Bauherr:	Stadt Burglengenfeld Marktplatz 2-6 93133 Burglengenfeld	Thomas Gesche 1. Bürgermeister
Planverfasser:	Preihl & Schwan Beraten und Planen GmbH Kreuzbergweg 1 A 93133 Burglengenfeld	Fabian Biersack Dipl.-Ing.(FH)
Grünordnung:	Lichtgrün Landschaftsarchitektur Kavalleriestraße 9 93053 Regensburg	Annette Boßie Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektin
aufgestellt:	Fassung vom:	gezeichnet:
	19.10.2016	Schmittner
Projektnummer:		Maßstab:
		1:1000