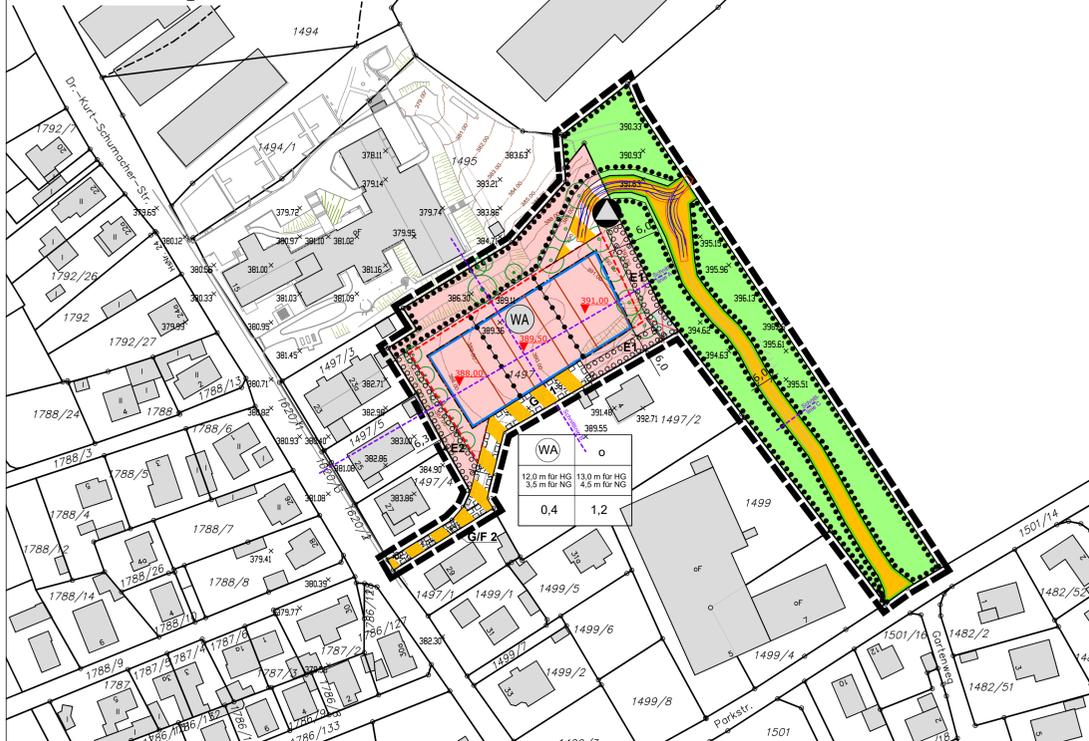


I. Planzeichnung M 1:1.000



Präambel

Die Stadt Burglengenfeld im Landkreis Schwandorf erlässt auf Grund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung vom _____ den Bebauungsplan der Innenentwicklung (gemäß § 13a BauGB) "WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld" als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom _____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung "WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld" besteht aus:

- 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom _____
- Übersichtslageplan, Schnitt und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- Begründung vom _____

Stadt _____, den _____
Burglengenfeld, _____
Thomas Gesche, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 § 19, § 20 BauNVO)

zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

- 2.1 maximale GRZ = Grundflächenzahl: 0,4
Die maximal zulässige GRZ darf bis zu 50 von Hundert für die Anlagen nach § 19 Absatz 4 Nr. 1 - 3, BauNVO max. jedoch bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

- 2.2 maximale GFZ = Geschossflächenzahl: 1,2

- 2.3 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern für Hauptgebäude: 12,0 m
Für Nebengebäude: 3,5 m
Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Pkt. II. 6.2 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, bzw. Oberkante Flachdach Attika.

- 2.4 FH maximal zulässige Firsthöhe in Metern für Hauptgebäude: 13,0 m
Für Nebengebäude: 4,5 m
Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Pkt. II. 6.2 bis zum obersten Punkt des Firstes.

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Baugrenze

- 3.2 Baugrenze für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
Hier Zweckbestimmung: Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- 3.3 offene Bauweise

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Straßenverkehrsfläche / öffentlich

- 4.2 Straßenbegrenzungslinie

- 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: private Erschließung

5.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Abfall
Hier: Müllsammelstelle

6.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)

- 6.2 festgesetzte Bezugshöhe (§ 9 Abs. (3) BauGB)

- 6.3 Nutzungsartengrenze (§ 16 Abs. (5) BauNVO)
hier: unterschiedliche Bezugshöhen

- 6.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 und Abs. 6 BauGB).
hier: Geh- und Fahrrecht

- GIF 1** bestehendes Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Fl.-Nr. 1497/2

- GIF 2** Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Fl.-Nr. 1497 für Müll- und Rettungsfahrzeuge

7.0 GRÜNLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 zu erhaltende Einzelbäume:
hier: Laubbaum

- 7.2 zu pflanzende Einzelbäume:
Laubbaum I. Ordnung, gemäß Artenliste siehe Punkt IV. 8.3.1. Eine lagemaßige Standortverschiebung ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

- Laubbaum II. Ordnung, gemäß Artenliste siehe Punkt IV. 8.3.2. Eine lagemaßige Standortverschiebung ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

- 7.3 öffentliche Grünfläche / Park

8.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- E 1** 3-4-reihige Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern (90 %) und Bäumen II. Ordnung (10 %) auf der gesamten Länge. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV. 8.3.2 und 8.3.3 zu erfolgen.

- E 2** 2-3-reihige Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf der gesamten Länge. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV. 8.3.3 zu erfolgen.

- 8.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Hier: Erhalt der Gehölzhecken und Einzelbäume

III. HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

- 1.2 Flurstücksnummer

- 1.3 Hauptgebäude

- 1.4 Nebengebäude

- 1.5 Bemaßung

- 1.6 Bestandsgebäude, Abriss

- 1.7 Höhenlinie, Bestand

- 1.8 Höhen, Bestand

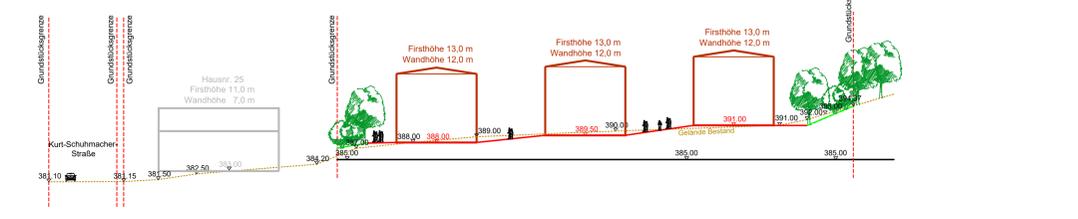
- 1.9 Böschung, Bestand

- 1.10 Gebäude, Planung

- 1.11 Schleppekurve 3-achsiges Müllfahrzeug

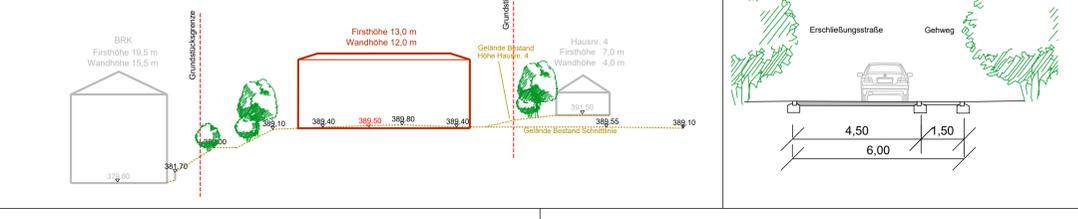
Schnitt A

M 1:500



Schnitt B

M 1:500



1.12 Nutzungsschablone:

zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
maximal zulässige Wandhöhen	maximal zulässige Firsthöhe
maximal zulässige GRZ	maximal zulässige GFZ

WA **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

o offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

WH Wandhöhe gem. § 16 BauNVO, Angabe in Meter

FH Firsthöhe gem. § 16 BauNVO, Angabe in Meter

GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO nur für Geschosswohnungsba.

1.2 Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe unter Punkt II. 6.2 bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.3 Nebenanlagen

Verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 12 und 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind **nur** Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART 81 BAUGB

- 2.1 Dachform: Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:
- Sattel-, Pult-, Flach- und Walmdach mind. 5° -max. 12°
- Dachneigung Pultdach: mind. 8° -max. 25°
- Dachneigung der übrigen geneigten Dächer: mind. 8° -max. 25°
- Flachdächer mit und ohne Dachbegrünung erlaubt.

- 2.2 Dachdeckung: Sofern zur Dacheindeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtpieglend mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten).

- 2.3 Dachüberstand: bei Pultdächern begrenzt auf max. 1,50 m.

3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 3.1 **Wandhöhen:**
Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Gebäude Punkt II. 2.3

- 3.2 Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe 2.0.

4.0 GARAGENZUFahrTEN UND STellPlätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig).

- 4.2 Pro Wohneinheit ist folgende Stellplatzanzahl nachzuweisen:
1,0 Stellplätze / pro Wohneinheit

5.0 EINFRIEDUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- Art: zulässig:
• lebende Einfriedungen (Hecken) als standortgerechten Gehölzen,
• senkrechte Holzlatenzäune
• Metallzäune mit senkrechten Stäben
• Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung

- Höhe: max. 1,40 m ab OK fertiges Gelände

6.0 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN / STÜTZMAUERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf dem Baugrundstück von max. 1,5 m ausgehend von der festgesetzten Bezugshöhe zulässig. Direkt auf der Stützmauer ist eine Absturzsicherung bis zu einer Höhe von max. 1,0 m erlaubt. Erst in einem Abstand von mindestens 1,0 m von der Stützmauer zurückversetzt, ist ein Zaun in einer Höhe von max. 1,4 m erlaubt.

7.0 WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuführen.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Privatflächen ist innerhalb des Baugrundstückes flächenhaft über Sickermulden mit bewachsener Oberbodenschicht entsprechend den technischen Regeln und den einschlägigen Vorschriften (Merkblatt Nr. 4/422 vom Bayer. Landesamt für Umwelt, NWFrelV, TRENGW) zu versickern. Hierfür sind mind. 7 % der tatsächlich überbauten Fläche nachzuweisen. Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind unzulässig.

8. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

8.1 UMSETZUNG, PFLANZQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Allgemeines
Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen

haben den nachfolgenden Pflanzqualitäten zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (dB) entsprechen.

Für die im Plan und im Text festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen wird die Verwendung der in Punkt 8.3 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Für weitere Pflanzungen dürfen auch Ziergeholze verwendet werden.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm

oder Heister, 2xv., 150 -200 cm

Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

8.2 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.2.1 PKW-Stellplätze

Für Parkplatzanlagen ist innerhalb der Stellplatzflächen 1 Großbaum / Hochstamm je 5 Stellplätze (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2x5

Parkplätze) zu pflanzen. Stellplätze im Anschluss an Gebäude sind davon ausgenommen. Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/ Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o.ä.).

Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu versehen.

Die innerhalb der Baugrenze für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Punkt II., 3.2) bereits festgesetzten Baumpflanzungen dürfen für diesen Bereich angerechnet werden.

8.3 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.3.1 AUSWAHLLISTE BÄUME I. ORDNUNG

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Fraxinus excelsior - Esche

Tilia cordata - Winter-Linde

8.3.2 AUSWAHLLISTE BÄUME II. ORDNUNG

Acer campestre - Feld-Ahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Crataegus carrierei - Apfel-Dorn

Prunus avium - Vogel-Kirsche, auch in Sorten

Sorbus aucuparia - Eberesche

alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)

Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten

und Sorten als Sämling

Walnuss: als Sämling

8.3.3 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER

Corylus avellana - Hasel

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Salix caprea - Kätzchen-Weide

Cornus sanguinea - Hartriegel

Ligustrum vulgare - Liguster

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa canina - Hunds-Rose

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Viburnum tantana - Wolliger Schneeball

8.4 GIFTIGE PFLANZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dürfen keine giftigen Pflanzen nach der "offiziellen Liste giftiger Pflanzenarten" - Bundesanzeiger vom 06.05.2000, Seite 8517 (siehe Anlage 1) verwendet werden.

8.5 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

8.6 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bauantrag / Freiflächengestaltungsplan

Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 200 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, Lage und Gestaltung eventueller erforderlicher Stützmauern, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Lage und Gestaltung der Stellplatzflächen, einschließlich der Großbaumherstellung sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrezufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen.

Dieser ist von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten zu erstellen.

8.7 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

V. HINWEISE DURCH TEXT

1.0 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Auf die im Geltungsbereich vorkommenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) sind zu achten, sie dürfen durch die Baumaßnahmen nicht beschädigt werden. Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind jeweiligen Abstände nach die entsprechenden Richtlinien einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt.

Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beidseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

2.0 LÖSCHWASSER

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31

BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Stadt

Burglengenfeld oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405

hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasser-Versorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereit