

**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 02.03.2017



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	13
§ 15 Schallschutz	14
§ 16 Inkrafttreten	14

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 02.03.2017 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 02.03.2017 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.

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

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



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 20.337 m² werden auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 617 der Gemarkung Premberg auf einer Fläche von 20.350 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.

- 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.

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 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 Maßnahmen zur Berücksichtigung der waldgesetzlichen Anforderungen

Gemäß den waldgesetzlichen Anforderungen und der Schutzwaldeigenschaften des angrenzenden Waldes werden folgende Maßnahmen verbindlich festgesetzt (siehe Lageplan „Forstliche Ausgleichsmaßnahmen Waldumbau und Waldrandgestaltung, Maßstab 1:2000):

Anlage eines Waldmantels im westlichen und nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich in einer Breite von jeweils ca. 20 m; dabei sind die bestehenden

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

Waldbaumarten zu entnehmen und folgende Arten im Pflanzverband 2 x 2 m zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzqualität: 1 + 1, 30-50

Die Straucharten sind mit folgenden Gehölzen zu überstellen:

Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Pyrus communis	Wildbirne
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Pflanzqualität: 1 + 2, 50-80

Pflanzabstand: ca. 5 x 5 m

Darüber hinaus ist im Norden auf der im Lageplan gekennzeichneten Fläche der Wald umzubauen. Dazu sind die Kiefern u.a. Nadelbäume in der Baumschicht weitgehend zu entnehmen.

Auf der Fläche ist Stieleiche mit Hainbuche als Nebenbaumart mit zu pflanzen.

Pflanzenanzahl: 8.000 Stück/ha

Pflanzqualität: 2+0, 30-50

Vereinzelt können Winterlinde und Vogelkirsche mit in den Bestand eingebracht werden.

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

Der Waldumbaubereich ist durch einen Wildschutzzaun vor Wildverbiß zu schützen (verzinktes Knotengeflecht, 1,60 m Höhe, Pfosten aus Eichenpfählen, Abstand 4 m, mit Toren bzw. Öffnungen).

Die Maßnahmen sind im Zuge der Ausführung mit dem AELF Schwandorf abzustimmen.

2.2.5 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind in den benachbarten umzubauenden Wald- und Waldrandbereichen insgesamt 15 handelsübliche Fledermaus- und 10 Höhlenbrüterkästen für Vögel anzubringen. Die Vogelkästen sind im Spätwinter jährlich zu reinigen, die Fledermauskästen im Abstand von 3 Jahren.

2.2.6 Gehölzauswahlliste

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

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

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
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.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Burglengenfeld,

Stadt Burglengenfeld

Thomas Gesche
1. Bürgermeister



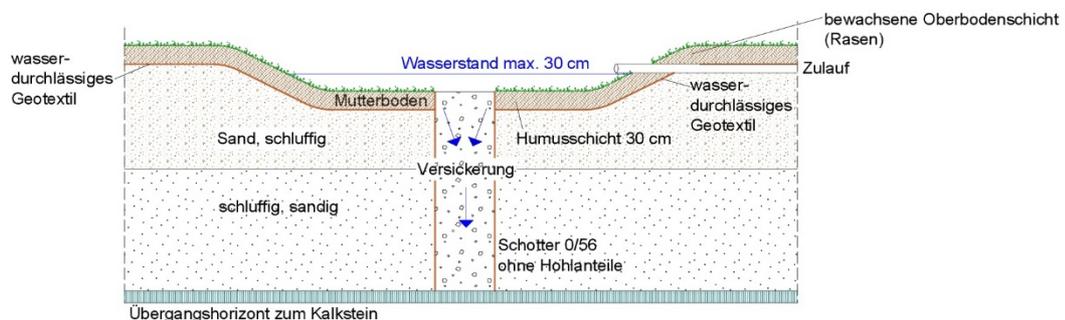
Hinweise zur Satzung

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.

Schemaschnitt Sickermulde



Grundwasserspiegel nicht genau bekannt
wurde bei Baugrunduntersuchung nicht angetroffen