Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Hauptamt Wittmann, Thomas	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	StbAmt/180/2018 22.01.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	31.01.2018	öffentlich
Stadtrat	07.02.2018	öffentlich

Betreff:

Prognose für die mittelfristige Entwicklung im Bereich der Kinderbetreuungs-einrichtungen und der Schule

Sachdarstellung, Begründung:

Einleitung:

In den vergangenen Jahren ist ein stetiger Anstieg der Anzahl der zu betreuenden Kinder in Kinderkrippen und Kindergärten festzustellen.
Die Frage des künftigen Bedarfs an Krippen- und Kindergartenplätzen sowie der Auswirkung des in den letzten Jahren festzustellenden Einwohnerzuwachses auf den Raumbedarf im Schulzentrum ist für die Planungen der Stadt in den nächsten Jahren sehr bedeutend.

Anhand der mittelfristig zu erwartenden Baulandentwicklung, der Zahlen des Einwohneramtes und der daraus ersichtlichen Tendenzen sowie mit Hilfe der durch das Bildungsmonitoring des Landkreises Schwandorf entwickelten statistischen Relationen soll versucht werden, zu einer Prognose des künftigen mittelfristigen Bedarfs an Betreuungsplätzen zu gelangen.

Diese Prognose soll als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage für den Stadtrat dienen.

Dabei wird wie folgt vorgegangen:

Zunächst wird der derzeitige Stand der Versorgungssituation mit Kinderbetreuungseinrichtungen (Kinderkrippe, Kindergarten) sowie an der Grundschule dargestellt.

Dann wird die Bedarfsprognose auf drei verschiedenen Wegen ermittelt. So kann festgestellt werden, inwieweit die Rechenergebnisse zu einem ähnlichen Ergebnis oder zu einer ähnlichen Tendenz kommen:

- Einmal wird anhand der voraussichtlichen Baulandentwicklung der zusätzliche Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen ermittelt. Unter Anwendung der vom Bildungsmonitoring des Landkreises Schwandorf anhand der vorliegenden statistischen Daten ermittelten Kennzahlen wird eine Prognose für den Bedarf an Krippenplätzen und Kindergartenplätzen abgeleitet.

- Im zweiten Weg wird die Prognose anhand der vorliegenden Daten aus dem Einwohnermeldeamt vorgenommen.

- In der dritten Alternative werden die Geburtsjahrgänge geschätzt und fortgeschrieben und der zu erwartende Zuwachs aufgrund der Zuwanderung in die Fortschreibungstabelle eingearbeitet.

Aus diesen Ergebnissen soll dann eine Handlungsempfehlung abgeleitet werden.

Dabei werden die nachstehend aufgeführten Abschnitte gebildet:
I. Bestandserhebung
II. Prognose der mittelfristigen Baulandentwicklung
III. Kalkulation anhand der vom Bildungsmonitoring des Landkreises Schwandorf entwickelten Kennzahlen
IV. Kalkulation anhand der Zahlen der Einwohnerstatistik
V. Schematische Bedarfsermittlung anhand der Fortschreibung der Geburtsjahrgänge
VI. Fazit
VII. Handlungsempfehlungen im Bereich Kinderkrippen und Kindergarten
VIII. Handlungsempfehlungen im Bereich Schulzentrum
IX. Abschlussempfehlung der Verwaltung
X. Örtliche Gegebenheiten und Finanzen

I. Bestandserhebung

Derzeit stehen folgende Betreuungsplätze zur Verfügung, die durch die jeweilige Betriebsgenehmigung des Landratsamtes festgestellt sind:

Kinderkrippen:

Kinderkrippe im Neuen Stadthaus: 3 Gruppen mit insgesamt 36/37 Plätzen

Johanniter Kinderkrippe Naabtalpark 2 Gruppen mit insgesamt 24/26 Plätzen

(Das Landratsamt hat zu den üblichen 12 Plätzen je Gruppe weitere Überhangplätze genehmigt)

Kinderkrippe des BRK am Seniorenwohnheim Kurt-Schumacher-Str 15
derzeit geplant: 1 Gruppe mit 12 Plätzen (geplante Fertigstellung im Herbst 2018)

Freie Kapazitäten sind zurzeit nicht vorhanden.

Die durch die Betriebsgenehmigung festgelegten Plätze stehen theoretisch acht Stunden am Tag zur Verfügung. Wenn Eltern für ihre Kinder eine Betreuungszeit von fünf bis sechs Stunden täglich buchen, können teils drei Plätze mit vier Kindern belegt werden. Dies ist abhängig vom Buchungsverhalten der Eltern. Hier lässt sich feststellen, dass in den letzten Jahren ein Trend zu steigenden täglichen Betreuungszeiten zu beobachten ist (ebenfalls so im Kindergartenbereich), der sich voraussichtlich in den kommenden Jahren fortsetzen wird.

Kindergärten:

- Städtischer Josefine- und Louise-Haas-Kindergarten:
  5 Gruppen mit insges. 125 Plätzen, dazu eine Übergangsgruppe mit 20 Plätzen

- Don Bosco Kindergarten: 4 Gruppen mit insgesamt 100 Plätzen

- Kindergarten der AWO 5 Gruppen mit insgesamt 125 Plätzen

- Waldkindergarten des BRK 1 Gruppe mit 25 Plätzen

- Modulbau-Kindergarten des BRK auf dem Gelände der Pfarrei St. Josef:
  2 Gruppen mit insgesamt 50 Plätzen

Somit stehen 375 reguläre Kindergartenplätze zur Verfügung, dazu kommen in den Übergangsgruppen 70 weitere Plätze. Diese Plätze werden von 415 Kindern belegt, darunter 135 Kinder mit erhöhtem Förderfaktor. Ein erhöhter Förderfaktor wird angesetzt, wenn ein Kind zusätzliche Betreuung braucht, dann belegt es rechnerisch mehr als einen Platz. Ein erhöhter Fördersatz wird angesetzt bei behinderten Kindern, Kindern unter drei Jahren und Kindern mit Migrationshintergrund.

Im Kindergartenbereich gehen 26 Kinder aus Burglengenfeld in auswärtige Einrichtungen, neun Kinder aus den Nachbarkommunen besuchen Einrichtungen in Burglengenfeld.

Außerdem sind derzeit 14 Kinder im Kindergarten, die schon der Schulpflicht unterliegen, aber zu-rückgestellt worden sind. (Rückweisungen erfolgen meistens auf Grund von sprachlichen Defiziten.)

Schule:

An der Grundschule bestehen 16 reguläre Klassenzimmer; die tatsächliche Zahl der Klassen lag jedoch bereits bei 19/20 in den letzten Jahren. Zwei Atelierräume und zwei Räume im Erweiterungsbau (Anbau an die Stadthalle) werden dabei von der Grundschule in Anspruch genommen.

Ein Zug (also eine Klassenfolge von der ersten bis zur vierten Klasse) ist als gebundene Ganztagsschule ausgebildet. Ein weiterer Zug ist bilingual (Englisch ab der ersten Klasse) ausgelegt.

Die für die Ganztagsschule eigentlich benötigten / vorgeschriebenen Differenzierungsräume sind nicht vorhanden. Für diese Unterrichtsform werden u. a. der Musikraum und der Mehrzweckraum mitgenutzt.

Die verlängerte Mittagsbetreuung für den Grundschulbereich wird von 160 Kindern in Anspruch genommen.

Pro Schultag werden rund 200 Essen ausgegeben. Die Kapazität der Mensa ist durch die Ganztagsklassen an Grund- und Mittelschule und durch die Kinder aus der offenen Ganztagsklasse und der verlängerten Mittagsbetreuung aktuell voll ausgeschöpft.

Bei steigender Nachfrage nach Mittagessen wird die Kapazität der Küche nicht mehr ausreichen.

II. Prognose der mittelfristigen Baulandentwicklung

Vorwegzunehmen ist bei diesem Absatz, dass der Stadtrat die Geschwindigkeit der Baulandentwicklung zum größten Teil selbst in der Hand hat!

Die hier folgenden Prognosen resultieren aus den Erfahrungen der letzten Jahre und aus dem Stand, was bereits ausgewiesen ist oder sich bereits im Verfahren befindet.

Ausgehend von der prognostizierten Baulandentwicklung werden die neuen Wohneinheiten der kommenden Jahre überschlägig ermittelt. Grundlage ist die Aufstellung des Ing.-Büros Preihsl + Schwan über die einzelnen Wohngebiete **(Anlage 1)**

Im Falle der Einfamilienhäuser ist festzustellen, dass die wenigsten Einfamilienhäuser mit zwei Wohneinheiten errichtet werden. Wenn, dann handelt es sich bei der zweiten Wohneinheit um eine kleine Einliegerwohnung, die grds. nicht auf die Bedarfsplanung für Kindertagesstätten durchschlägt.

Die Anzahl der Einfamilienhäuser in der Aufstellung von Preihsl + Schwan wird 1:1 als Familien-wohneinheit in die Statistik aufgenommen.

Die Anzahl der Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern wird mit maximal sechs Wohneinheiten je Haus angenommen.
Davon werden 50% in die Statistik aufgenommen, da bei Mehrfamilienhäusern auch ein Anteil von Singlewohnungen oder von Wohnungen von Paaren ohne Kinder zu berücksichtigen ist.

Danach ergibt sich folgende Übersicht:

a)	für 2016/2017	ein Zuwachs von	131 WE
b)	für 2017/2018	ein Zuwachs von	106 WE
c)	für 2018ff	ein Zuwachs von	152 WE
d)	für 2021ff	ein Zuwachs von	122 WE
		Gesamt	511 WE

Nach dieser Berechnungsweise ergibt sich überschlägig für diesen Zeitraum ein Einwohnerzuwachs von 511 WE à 4 Personen => 2044 Personen für die Zeit von 2017 bis 2021 ff, also in einem Zeitraum von etwa sechs bis sieben Jahren. Dabei wird von der Durchschnittsfamilie mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern ausgegangen.

Nach den beim Einwohnermeldeamt vorliegenden Zahlen **(Anlage 2)** ergab sich ebenfalls ein jährlicher Bevölkerungszuwachs von gut 300 Personen. Festzustellen ist hier besonders ein Anstieg der Zuzugszahlen in den letzten Jahren und insbesondere der Zahlen der Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren.

Diese Tendenz wird voraussichtlich im Falle einer weiteren kontinuierlichen Baulandausweisung in den nächsten Jahren anhalten. Nicht konkret einzuschätzen ist das genaue Tempo der Baulandausweisung. Die Aufstellung des Büros Preihsl + Schwan geht für die nächsten Jahre von einer in Ausmaß und Geschwindigkeit vergleichbaren Entwicklung wie in den letzten Jahren aus. Dies kann und muss aber wie gesagt der Stadtrat entscheiden.
Anzumerken ist hier, dass durch eine solche weitere Baulandausweisung die Infrastruktur der Stadt im Verkehrsbereich und im Bereich der Kinderbetreuungsplätze sowie letztlich auch an der Schule entsprechend ausgebaut werden muss.

Die oben ermittelten Zahlen sind noch zu korrigieren, da einerseits auch von Singles und kinderlosen Paaren Wohnungen belegt werden und weil erfahrungsgemäß nicht alle Baugrundstücke innerhalb einer kurzen Frist bebaut werden. Hier könnte theoretisch ein Abschlag vorgenommen werden. Andererseits wird künftig auch außerhalb der aufgezeigten Baugebiete eine gewisse bauliche Entwicklung durch Nachverdichtung, Ortsabrundungen und dgl. erfolgen. Wenn wir annehmen, dass sich diese Faktoren gegenseitig aufheben, können wir für die mittelfristige Baulandentwicklung von 450 bis 550 Wohneinheiten und einem Einwohnerzuwachs von 1700 bis 2100 Einwohner im Zeitraum bis 2021 ff ausgehen.

III. Kalkulation anhand der vom Bildungsmonitoring des Landkreises Schwandorf entwickelten Kennzahlen

Nach den vom Bildungsmonitoring im Landkreis Schwandorf entwickelten Werten bzw. statistischen Relationen ergibt sich folgende Übersicht für Burglengenfeld:

Wohneinheiten	Anzahl	550	
U18- Jährige	Anzahl	450	
	Parzellenfaktor	0,9	
U6-Jährige	Anzahl der U6-Jährigen		400
	Parzellenfaktor	0,8	
	Potenzialfaktor	0,26	= 143
U3-Jährige	Anzahl der U3-Jährigen		300
	Parzellenfaktor	0,6	
	Potenzialfaktor	0,07	= 39

Zu Parzellen- und Potentialfaktor **s. Anlagen 6 und 7.**

Der Parzellenfaktor gibt die Anzahl der nach der Neuansiedlung innerhalb von sieben bis acht Jahren zu erwartenden Kinder in den Altersgruppen 0 bis 3 Jahre und 3 bis

6 Jahre an. Er ist aus den statistischen Daten der letzten Jahre aus dem Städtedreieck ermittelt worden und beträgt:
0,8 in der Altersgruppe 3 bis 6 Jahre
0,6 in der Altersgruppe 0 bis 6 Jahre

Der Potentialfaktor gibt den voraussichtlichen Mehrbedarf an Kinderkrippen- und Kindergartenplätz-en bei einer angenommenen Anzahl von Neubauwohneinheiten an. Bei der Ermittlung dieses statistischen Mehrbedarfs ist bereits eingerechnet, dass ältere Kinder die Einrichtungen verlassen.
Der Potentialfaktor wurde ebenfalls nach statistischen Methoden aufgrund der Zahlen bzw. der Relation von Neubauausweisungen und Anmeldungen an den Betreuungseinrichtungen der letzten Jahre im Städtedreieck entwickelt.
In diesen Potenzialfaktor ist bereits eingerechnet,

- eine Betreuungsquote von 90% für die Kinder der Altersgruppe 4 – 6
- eine Betreuungsquote von 40% für die Kinder der Altersgruppe 0 – 3
- eine Verweildauer in der Betreuungseinrichtung von gut drei Jahren im Kindergarten und ca. zwei Jahren in der Krippe.
- die durch statistische Daten belegte Annahme, dass die Kinder aus den Neubaugebieten im Zeitraum von sieben bis acht Jahren die Betreuungsplätze in Anspruch nehmen. Diese An-nahme basiert auf der Beobachtung, dass die Neusiedler mit 0 bis 1 Kind in die Stadt ziehen und nach dem Hausbau ein weiteres Kind dazukommt.

Ausgehend von diesen Annahmen errechnet sich bei den Kindergärten folgender Bedarf:

143 zusätzliche Kindergartenplätze aus den Baugebieten innerhalb von sieben bis acht Jahren; somit 143 : 7,5 = 19,07 zusätzliche Plätze pro Jahr

Bei einer statistischen Verweildauer von 3,2 Jahren ergibt sich ein Bedarf von 19,07 x 3,2 = 61,02 zusätzlichen Plätzen pro Jahr.

Das wäre ein Mehrbedarf von mindestens 3 Gruppen.

Im Falle der Krippenkinder ergibt sich folgende Berechnung:

39 zusätzliche Krippenplätze; somit: 39 : 7,5 = 5,20 zusätzliche Plätze pro Jahr

Bei einer Verweildauer von 2,0 Jahren ergibt sich ein Bedarf von 5,20 x 2 = 10,40 zusätzlichen Plätzen pro Jahr.

Das wäre ein Mehrbedarf von einer Gruppe. Zu berücksichtigen ist hier noch, dass das künftige Buchungsverhalten zu einer weiteren Bedarfssteigerung führen wird.

IV. Kalkulation anhand der Zahlen der Einwohnerstatistik

Im Falle der Häuslebauer ist im Durchschnitt von einer Familie mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern auszugehen. Zuletzt ergibt sich ein Einwohnerzuwachs von jährlich 300 bis 350 Personen, wobei dieser Zuwachs sich in den letzten Jahren beschleunigt

hat. Damit errechnet sich ein Einwohnerzuwachs in Höhe von ca. 2.000 Einwohnern (+/- 10%) innerhalb von sechs bis sieben Jahren.

Diese Zahlen entsprechen in etwa der Größenordnung des unter Ziffer 2 ermittelten jährlichen Zuwachses.

Die in die Baugebiete zuziehenden Neubürger haben im Durchschnitt mehr Kinder in der Altersgruppe von 0 – 6 Jahren als die vorhandene Wohnbevölkerung.

Ein Zuwachs von ca. 14,8% der Bevölkerung bedeutet somit eine noch höhere Zunahme in der Altersgruppe der 0- bis 6-Jährigen. Wir setzen deshalb für diese Altersgruppe einen Faktor von bis zu 20% an.

Derzeit, also Kindergartenjahr 2016/2017, stehen 440 Plätze in den Kindergärten und 60 in den Krippen zur Verfügung (nach den Betriebsgenehmigungen des Landratsamtes, **Anlage 3)**.

Beziehen wir den voraussichtlichen Zuwachs von bis zu 20 % ein, so kommt man auf ca. 88 Plätze, die zusätzlich benötigt werden.

In der Regel ist für die Neubürger anzunehmen, dass eine Familie mit keinem oder einem Kind herzieht und dann nach dem Umzug evtl. nochmals Nachwuchs kommt. Die Kinder benötigen dann in den folgenden sieben bis acht Jahren die Betreuungseinrichtungen.

Diese Betreuungsplätze werden dann gut drei Jahre genutzt.

Somit lässt sich ein Zusatzbedarf in Höhe von 88 : 7,5 = 11,74 x 3,2 = 38 Plätzen errechnen. Das wären zwei Gruppen.

Für den Bereich der Kinderkrippen gehen alle Experten von einer im Vergleich zur Kindergartennutzung erheblich geringeren Betreuungsquote von durchschnittlich 40 % aus. Die derzeitige Betreuungsquote ist wesentlich niedriger, nämlich bei ca. 20 %. Da der Zuzug von Familien nach Burglengenfeld zum Großteil aus dem Raum Regensburg und nähere Umgebung kommt, ist in den nächsten Jahren mit einem Anstieg der Betreuungsquote zu rechnen.

Derzeit, also im Kindergartenjahr 2016/2017, stehen für ca. 450 Kinder in der Altersgruppe 0 bis 3 Jahre 60 Plätze in fünf Krippen-gruppen zur Verfügung. Durch den prognostizierten Einwohnerzuwachs von ca. bis zu 20 % in den nächsten sechs bis sieben Jahren errechnet sich allein schon eine weitere Gruppe von zwölf Plätzen. Diese zwölf Plätze werden dann innerhalb von sechs bis sieben Jahren benötigt.

Da sich auch das Buchungsverhalten voraussichtlich in Richtung einer verstärkten Inanspruchnahme der Betreuungseinrichtungen verschieben wird, ist mindestens mit einer weiteren Gruppe zu rechnen. Der geplante Ausbau im BRK-Seniorenheim ist hier bereits berücksichtigt, bei den genannten zwei Gruppen handelt es sich somit um einen zusätzlichen Mindestbedarf.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bereits in den letzten Jahren die Anzahl der Kinder in der Altersgruppe 0 bis 3 Jahre von 404 Personen (Stand 01.01.2014) auf

558 Personen (Stand 01.10.2017, Anlage 4) angewachsen ist. Das ist eine Erhöhung von 154 Personen (entspricht ca. 38 %). Momentan und in den nächsten Jahren zeichnet sich somit eindeutig eine Bedarfsspitze ab.

Die Zahlen aus der Statistik des Einwohnermeldeamts Burglengenfeld **(Anlage 2)** ergeben, dass in den letzten Jahren jährlich ca. 1.000 Personen zugezogen sind, davon sind ca. 10 % Kinder im Alter von 0 – 6 Jahren, jährlich also ca. 100 Kinder dieser Altersgruppe, die neu hinzuziehen. Unter Einbeziehung der Wegzüge und der Sterbefälle ergibt sich ein Bevölkerungszuwachs von 300 bis 350 Personen pro Jahr.

Von den oben genannten 100 Kindern sind ca. 58 % im Krippenalter, ca. 42 % im Kindergartenalter.

Das ergibt überschlägig ebenfalls einen Zusatzbedarf von zwei Gruppen für den Kindergarten und zwei Gruppen im Alter Kinderkrippe. Diese Annahme basiert auf der Voraussetzung, dass die Baulandausweisung bis 2021 ff in dem Umfang und dem Tempo erfolgt, die der Aufstellung des Ing.-Büros Preihsl + Schwan (Anlage 1) zugrunde liegt.

Falls sich die Baukonjunktur wesentlich abschwächen sollte, treten diese Effekte nicht in voller Höhe, sondern mit entsprechender Verzögerung ein. Aber selbst dann ist aufgrund der bereits vorhandenen Zuzüge mit einer Bedarfsspitze in den nächsten Jahren zu rechnen.

V. Schematische Bedarfsermittlung anhand der Fortschreibung der Geburtsjahrgänge

Ausgehend von der erprobten Methode der Fortschreibung der Geburtsjahrgänge, wie sie für die Planungen der Klassenstärken und die Einteilung des Lehrpersonals an den Schulen angewandt wird, soll durch eine weitere Berechnungsart eine Tendenz bzw. Prognose abgeleitet werden. Die Darstellung erfolgt in der Form einer Excel-Tabelle **(Anlage 5).**

Die Tabelle zeigt einen zunächst erheblichen und dann sich noch beschleunigenden Anstieg in allen Bereichen der Kinderbetreuung.

VI. Fazit

In den nächsten vier bis fünf Jahren ist definitiv und unabhängig von weiterer Baulandausweisung mit einem erheblichen Anstieg der Betreuungszahlen in den Krippen und Kindergärten auszugehen.

Die kommenden Jahrgänge können nicht durch den Abgang der älteren Kinder in die Schule ausgeglichen werden.

Dieser Bedarf zeichnet sich bereits durch die vorhandenen Zahlen des Einwohneramts ab.

An der Grundschule zeichnet sich ein Mehrbedarf an Klassenzimmern und Differenzierungsräumen ab.

Mittelfristig muss dann entschieden werden, ob weitere Einrichtungen benötigt werden bzw. ob anhand der in einigen Jahren vorliegenden neuesten Zahlen nachgesteuert werden muss.

Alle Prognosen beruhen auf mehreren Annahmen und einer Vielzahl von Variablen, das genaue Ausmaß der Steigerung sowie das genaue Eintreten des künftigen Mehrbedarfs in der zeitlichen Entwicklung kann nur ungefähr angenommen werden.

VII. Handlungsempfehlungen im Bereich Kinderkrippen und Kindergarten

Die oben vorgestellten Rechenwege kommen nicht zu einem völlig identischen Ergebnis. Begrün-dung: Solche Prognosen sind mit erheblichen Unsicherheitsfaktoren behaftet, da die exakte Baulandentwicklung und der genaue Ablauf dieser Entwicklung auf der Zeitschiene nicht genau kalkuliert werden kann.
Auf diese Prognose setzt dann die weitere Prognose der voraussichtlichen Geburtenentwicklung in den Neubaugebieten auf.

Nach diesen beiden Prognosen kommt als dritte Prognose die Vorausschau des Buchungs- bzw. Nachfrageverhaltens der Eltern dazu. Hier ist als zusätzlicher Unsicherheitsfaktor die Tatsache zu berücksichtigen, dass die Quote der Kinder mit erhöhtem Förderbedarf (Inklusion, Migration, Alter des Kindes) im Kindergarten schwanken kann.

Insbesondere ist die Entwicklung der Betreuungsquote im Krippenbereich ungewiss. Bisher sind Kinderkrippen im Bereich der Stadt Burglengenfeld unterdurchschnittlich in Anspruch genommen worden. Dies wird sich voraussichtlich aufgrund des Zuzugs aus dem Raum Regensburg allmählich ändern, wobei die Geschwindigkeit dieser Änderung wiederum nicht absehbar ist.
Es zeichnet sich folgender mittelfristiger zusätzlicher Bedarf ab:

Im Bereich der Altersgruppe von 0 – 3 Jahren (über die geplante Neueinrichtung einer Krippengruppe auf dem Grundstück des BRK-Seniorenwohnheims an der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße hinaus!) mindestens zwei weitere Krippengruppen.

Im Bereich der Altersgruppe 4 bis 6 Jahre mindestens vier weitere Kindergartengruppen.

Derzeit bestehen Übergangslösungen im Umfang von 1 Gruppe am Josefine-Haas-Kindergarten und 2 Gruppen am Modulbaukindergarten des BRK an der Johann-Baptist-Mayer-Straße.

Je nachdem, ob diese Übergangslösungen mittelfristig vollständig in endgültige neue Einrichtungen übergeführt werden sollen, zeichnet sich ein umfangreiches Neubauprogramm ab.
Die Übergangslösung im Josefine-Haas-Kindergarten sollte aufgelöst werden. Die beiden Übergangsgruppen auf dem Grundstück der Pfarrei St. Josef werden mindestens bis zur Fertigstellung des Neubaus, jedoch aller Voraussicht nach auch darüber hinaus, für eventuelle Spitzen, weiterhin benötigt.

Das Neubauprogramm sollte nicht nur an einem einzigen Standort umgesetzt werden, da sonst eine sehr große überdimensionierte Einrichtung entstehen würde.
Somit sollten zwei Standorte für neue Einrichtungen gefunden werden.

Zu entscheiden ist auch, ob dann an einem Standort die Krippe und am anderen der Kindergarten errichtet wird oder ob alternativ dazu an zwei Standorten eine gemischte Einrichtung (Kinderhaus) mit Kinderkrippe und Kindergartengruppen in Betrieb gehen sollen. Zügig umzusetzen ist aus der Sicht der Verwaltung die Ergänzung der bestehenden Kinderkrippe im Naabtalpark („Naabtalzwerge“) um ein weiteres Gebäude für zwei Gruppen. Die beiden Häuser könnten dann als eine Einrichtung betrieben werden.

Als Standort für einen Kindergarten kann an ein Areal im Bereich der Baugebiete am Hussitenweg gedacht werden, da aus diesem Bereich in den nächsten Jahren viele Kinder heranwachsen werden. Ebenso geeignet und aus Sicht der Verwaltung empfehlenswert erscheint das Gelände bei der Pfarrei St. Josef. Grundsätzlich wurde in einem Gespräch zwischen Kirchenverwaltung und Bürgermeister auch Bereitschaft signalisiert das Grundstück für einen Kindergarten auf Erbpachtbasis zur Verfügung zu stellen. Einzelheiten müssen ggf. noch verhandelt werden.

Bei der Planung der Neubauvorhaben sollte Wert auf größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der späteren Nutzungsmöglichkeiten gelegt werden.

Aufgrund der Baulandentwicklung mit einem erheblichen Anstieg des Bedarfs in den nächsten zehn Jahren muss die Möglichkeit bestehen, die Einrichtungen bei Bedarf schnell um eine zusätzliche Gruppe erweitern zu können. Obendrein sollte auch bedacht werden, dass die in den nächsten Jahren neu zu schaffenden Einrichtungen evtl. in 20 Jahren und später für die Nutzung zur Kinderbetreuung zu groß sein können. Dann sollte durch eine Bauweise in mehreren Sektionen die Möglichkeit bestehen, einen Teil der Gebäude anderweitig (als Stadtteiltreff, Vereinsheim, für die Seniorenarbeit usw.) nutzen zu können, indem dieser Teil relativ schnell und kostengünstig abgetrennt und einer anderen Nutzung zugeführt werden kann.

Schließlich sollte bei der Standortentscheidung einmal eine Flächenreserve für eine etwa später nötige Erweiterung bedacht werden, zum anderen aber auch die Möglichkeit bestehen, evtl. in fernerer Zukunft nicht mehr benötigte Teilflächen als Bauland veräußern zu können.

Zuletzt muss davon ausgegangen werden, dass aufgrund des bereits feststehenden wesentlichen Anstiegs in der Altersgruppe 0 bis 3-Jährige und des prognostizierten Zuwachses aufgrund der in den nächsten Jahren anstehenden Baulanderschließung eine Steigerung abgefangen werden muss, die auch durch ein ambitioniertes Neubauprogramm (inklusive einer kurzfristigen Erweiterungsmöglichkeit) nicht voll aufgefangen werden kann. Insofern muss die Möglichkeit ins Auge gefasst werden, auch künftig mit Modulbaulösungen arbeiten zu müssen. Diese Bauweise ist geeignet, Nachfragespitzen im Buchungsverhalten für einen mittelfristigen Zeitraum von drei bis fünf Jahren abzufangen.

VIII. Handlungsempfehlungen im Bereich Schulzentrum

Wenn wir die Erhöhung in der Altersgruppe 0 bis 3-Jährige von 404 Personen (Stand 01.01.2014) auf 558 Personen (Stand 01.10.2017, Anlage 4) sowie den Zuwachs durch die Baulandausweisungen in Rechnung stellen, so ist mittelfristig von einer Erhöhung der Klassenzahl in der Grundschule von mindestens einem Klassenzimmer pro Jahrgang auszugehen. Das belegt zwischenzeitlich auch die neueste Schülerfortschreibung, welche auf den Ist-Zahlen basiert.

Dabei können auch stärkere Jahrgänge entstehen, die zusätzlich untergebracht werden müssen.

Nach Aussagen der Schulleitung müssen außerdem weitere Differenzierungsräume geschaffen werden, die für die Ganztagsschule eigentlich vorgeschrieben sind.

Zur Erweiterung des Schulzentrums wird ein Bauprogramm von sechs Klassenzimmern und vier Differenzierungsräumen vorgeschlagen.

Auch hier sollte überlegt werden, ob mit Übergangslösungen gearbeitet werden soll, oder ob z.B. im Naabtalpark ein weiteres Schulgebäude in der Nähe des Schulzentrums errichtet werden kann, welches dann bei eventuellen Abflauen des Bedarfs (in ca. 15 bis 20 Jahren?) als Bürogebäude um genutzt und evtl. verkauft werden kann.

Im schulischen Bereich ist zudem dann daran zu denken, die zwei Ganztagsbetreuungsgebäude durch ein weiteres Gebäude zu erweitern. Die Mensa kann bei Bedarf durch ein Obergeschoss ergänzt werden.

Für die Mittelschule wird kein Zubau empfohlen, da aufgrund der Übertritts-Quoten an weiterführende Schulen von einem nicht so erheblichen Anstieg der Klassenzahl ausgegangen werden kann. Für die Mittelschule würden zudem zwei Klassenräume im Erweiterungsbau frei. Im Bereich der Mittelschule besteht auch die Möglichkeit, im Rahmen des Schulverbunds Städtedreieck reagieren zu können.

IX. Abschlussempfehlung der Verwaltung

Alle Annahmen und Prognosen beinhalten eine Vielzahl von Variablen wie:
künftige Geburten, künftige Bevölkerungsbewegung, künftige Baulandausweisung, künftiges Buchungsverhalten, gesetzgeberische Änderungen etc.

Aus dem vorliegenden Datenmaterial ergibt sich jedoch folgende Mindesthandlungsempfehlung. Die Verwaltung empfiehlt folgende Baumaßnahmen einzuleiten:

Bis zum 01.09.2019	Eine Kinderkrippe mit zwei Gruppen neben dem bestehenden Objekt der Naabtalzwerge
Bis zum KiGa-Jahr 2019/2020	Einen erweiterungsfähigen Kindergarten mit fünf Gruppen auf dem Gelände der Pfarrei St. Josef
Bis 2020/2021	Einen Schulerweiterungsbau mit acht Klassenzimmern

Dies ist die erste gesamtheitliche und langfristige Datenerhebung zur Fortschreibung des Bedarfs an Erziehungs- und Bildungseinrichtungen in der Stadt Burglengenfeld. Diese wird nun, auch vor, während und nach dem oben genannten Bauprogramm, jährlich evaluiert.

X. Örtlichkeit und Finanzen

Diese Erhebung dient als Diskussionsgrundlage zum Umfang des vorgeschlagenen Bauprogramms. Nach eingehender Beratung durch die Fraktionen, wird die Verwaltung Anfang 2018 eine Ergänzung zu den geplanten Örtlichkeiten, eine Kostenschätzung und einen möglichen Finanzierungsvorschlag vorlegen.

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Kämmerei Frieser, Elke	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	StbAmt/181/2018 22.01.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	31.01.2018	öffentlich
Stadtrat	07.02.2018	öffentlich

Betreff:

Prognose für die mittelfristige Entwicklung im Bereich der Kinderbetreuungs-einrichtungen und der Schule - Errichtung einer Kinderkrippe – Bedarfs-anerkennung - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Wie sich aus der durch die Verwaltung aufgestellten Bedarfsermittlung ergeben hat, ist im Bereich der Kinderkrippen kurz- und mittelfristig größerer Handlungsbedarf gegeben.

Eine Krippengruppe wird im Zuge von Baumaßnahmen am BRK-Seniorenheim durch das BRK errichtet. Hier wurde der Bedarf bereits anerkannt, der Förderbescheid der Regierung der Oberpfalz liegt vor. Insgesamt sind damit bis jetzt 72 Krippenplätze anerkannt.

Weitere zwei Gruppen sollen durch die Stadt schnellstmöglich errichtet werden, um dem in der Bedarfsprognose ermittelten Ergebnis zu begegnen.

Vor der Standort- und Betreiberfrage ist zunächst der Bedarf für die Errichtung von zwei Krippengruppen (24 Kinder) formell durch den Stadtrat noch beschlussmäßig anzuerkennen. Diese Bedarfsanerkennung ist Grundvoraussetzung für eine Förderung der Maßnahme durch die Regierung der Oberpfalz. Damit würde sich die Zahl der anerkannten Kinderkrippenplätze auf 96 erhöhen

Beschlussvorschlag BUV:

Die Stadt Burglengenfeld erkennt einen Bedarf von 24 Ganztagesplätzen für eine neu zu errichtende Kinderkrippe im Stadtgebiet an. Empfehlung an den Stadtrat.

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	StbAmt/182/2018 22.01.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	31.01.2018	öffentlich
Stadtrat	07.02.2018	öffentlich

Betreff:

Prognose für die mittelfristige Entwicklung im Bereich der Kinderbetreuungs-einrichtungen und der Schule - Errichtung einer Kinderkrippe - Standortwahl - Empfehlung an den Stadtrat

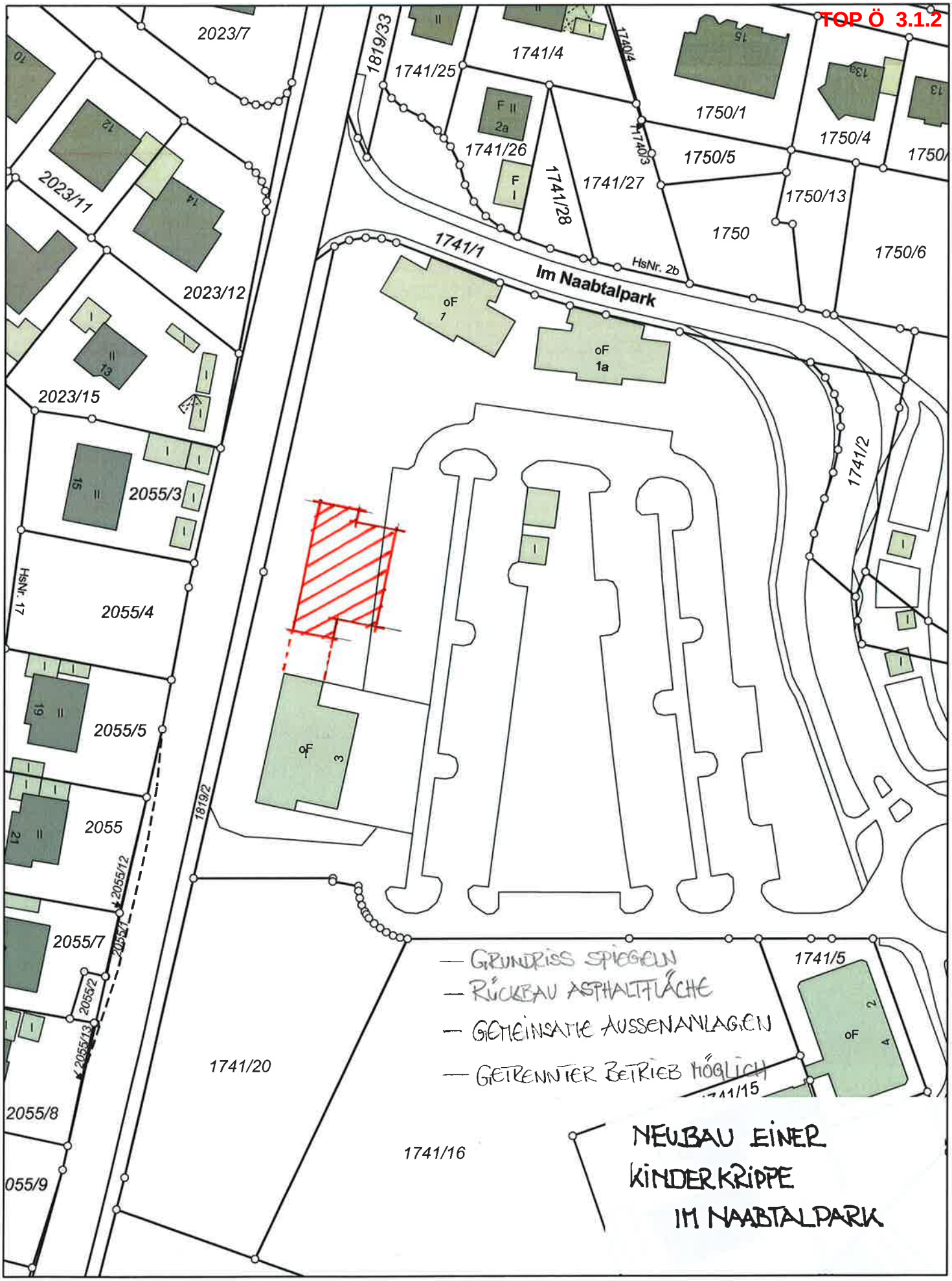
Sachdarstellung, Begründung:

Zur Erzielung von Synergieeffekten wird aus Sicht der Verwaltung angeraten, als Standort den Bereich neben der bestehenden Kinderkrippe im Naabtalpark zu präferieren.

Hier kann abhängig vom Ausschreibungsergebnis für den Betreiber eine gemeinsame Außenanlage entstehen. Durch Spiegelung des bestehenden Gebäudes können der bestehende Zugang zum bestehenden Gebäude und der Zugang zum geplanten Gebäude zusammengelegt werden.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Standort für die neue zweigruppige Kinderkrippe neben dem Bestandgebäude der Kinderkrippe im Naabtalpark zu beschließen.



Gedruckt von hanederfr auf WK36 an \\SRVAPP01\PR1_Bauamt_Farbe am 23.01.2018 um 13:02.
Gemarkung(en): Burglengenfeld (4783)
Projekt: default; Layout: STANDARD DIN A4 HOCHFORMAT

w³GEOportal

M = 1 : 1000

0 50 m

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	StbAmt/183/2018 22.01.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	31.01.2018	öffentlich
Stadtrat	07.02.2018	öffentlich

Betreff:

Prognose für die mittelfristige Entwicklung im Bereich der Kinderbetreuungs-einrichtungen und der Schule - Errichtung einer Kinderkrippe - Vergabe der Planungsleistungen - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Das neue Gebäude soll deckungsgleich mit dem bestehenden Gebäude errichtet werden.

In Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz kann hier der Planungsauftrag auch aus urheberrechtsgründen an die ortsansässige Architektin Frau Christiane Koller ergehen.

Frau Koller war mit der Errichtung des ersten Kinderkrippengebäudes im Naabtalpark beauftragt.

Als Gesamtkosten werden hier in Anbetracht des Rückbaus der Asphaltfläche an diesem geplanten Standort und der Preissteigerungsrate ein Aufwand von rund 1,1 Mio. € geschätzt.

Es wird von einer Förderung von derzeit 80 – 90% der zuwendungsfähigen Kosten ausgegangen.

Das Honorarangebot wird nach einer ersten Schätzung ermittelt und wird dem Ausschuss bzw. dem Stadtrat dann zur Beauftragung nochmals vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Planungsleistungen für den Hochbau zur Errichtung einer zweigruppigen Kinderkrippe im Naabtalpark an das Architekturbüro Christiane Koller aus Burglengenfeld zu vergeben.

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Kämmerei Frieser, Elke	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	StbAmt/184/2018 22.01.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	31.01.2018	öffentlich
Stadtrat	07.02.2018	öffentlich

Betreff:

Prognose für die mittelfristige Entwicklung im Bereich der Kinderbetreuungs-einrichtungen und der Schule - Errichtung einer Kinderkrippe - Ausschreibung für den Betrieb der Kinderkrippe - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Vergaberechtlich ist die Verwaltung angewiesen, die Trägerschaft für den Betrieb der Kinderkrippe auszuschreiben.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Verwaltung zu beauftragen, die Trägerschaft für den Betrieb der neu zu errichtenden Kinder-krippe auszuschreiben.

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Kämmerei Frieser, Elke	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	StbAmt/185/2018 22.01.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	31.01.2018	öffentlich
Stadtrat	07.02.2018	öffentlich

Betreff:

Prognose für die mittelfristige Entwicklung im Bereich der Kinderbetreuungs-einrichtungen und der Schule - Errichtung eines Kindergartens – Bedarfs-anerkennung - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Im Hinblick auf die Kindergartenplätze erbrachte die Bedarfsermittlung der Verwaltung das Ergebnis, dass in den nächsten Jahren mehr Kinder einen Platz benötigen werden, als bislang zur Verfügung stehen.

Derzeit bestehen bereits Übergangslösungen, um die Nachfrage nach Kindergartenplätzen bedienen zu können. Im Josefine-Haas-Kindergarten wurde eine Notgruppe eingerichtet und auf dem Areal der Pfarrei St. Josef wurde ein modularer Kindergarten mit zwei Gruppen errichtet.

Wie die Bedarfsermittlung ergeben hat, werden diese Einrichtungen jedoch nicht ausreichend sein, bzw. ist der höhere Bedarf nicht nur vorübergehend. Deshalb muss ein weiterer Kindergarten errichtet werden.

Mit Stadtratsbeschluss vom 13.12.2017 wurde als Standort dafür das Gelände der Pfarrei St. Josef festgelegt.

Um zum einen die Übergangslösungen in endgültige Lösungen überführen zu können und einen nach der Bedarfsermittlung sich ergebenden weiteren Bedarf unterbringen zu können, wird seitens der Verwaltung der Bau eines fünfgruppigen Kindergartens als notwendig erachtet. Dies wären dann 125 reguläre Kindergartenplätze.

Derzeit sind einschließlich der Übergangslösungen 440 Plätze vorhanden. Durch den neuen Kindergarten kämen, sofern die Übergangslösungen aufgelöst würden, 55

Kindergartenplätze hinzu. Insgesamt wären dies dann 495 reguläre Kindergartenplätze.

Bei Betrachtung der schematischen Bedarfsentwicklung anhand der Fortschreibung der Geburtsjahrgänge ist deutlich ersichtlich, dass hier der Bedarf in den kommenden Jahren weiter ansteigt und sicherlich mittelfristig weitere Maßnahmen erfolgen müssen.

Zunächst ist jedoch der Bedarf für die Errichtung eines fünfgruppigen Kindergartens (125 Kinder) formell durch den Stadtrat noch beschlussmäßig anzuerkennen. Diese Bedarfsanerkennung ist Grundvoraussetzung für eine Förderung der Maßnahme durch die Regierung der Oberpfalz.

Beschlussvorschlag BUV:

Die Stadt Burglengenfeld erkennt den Bedarf für einen fünfgruppigen Kindergarten (125 Kindergartenplätze) im Stadtgebiet an. Empfehlung an den Stadtrat.

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	StbAmt/186/2018 22.01.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	31.01.2018	öffentlich
Stadtrat	07.02.2018	öffentlich

Betreff:

Prognose für die mittelfristige Entwicklung im Bereich der Kinderbetreuungs-einrichtungen und der Schule - Errichtung eines Kindergartens – Ausschreibung der Planungsleistungen - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Ohne Grunderwerb werden die geschätzten Baukosten für einen fünfgruppigen Kindergarten am beschlossenen Standort bei der St.-Josef-Kirche auf rund 3,2 Mio. € geschätzt.

Es wird von einer Förderung von derzeit 80 – 90% der zuwendungsfähigen Kosten ausgegangen.

Die hieraus aus der Nettosumme ermittelten Honorarkosten überschreiten die aktuelle Wertgrenze von 221.000 € nach dem Vergaberecht. Demzufolge sind die Architektenleistungen europaweit nach der Vergabeverordnung auszuschreiben.

Das Ergebnis wird danach entsprechend den Wertungsvorgaben geprüft und dem Stadtrat zur Beauftragung vorgelegt.

Diese Vorgehensweise ist auch mit der Vergabestelle bei der Regierung der Oberpfalz vorbesprochen.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Planungsleistungen für die Errichtung eines fünfgruppigen Kindergartens auf der Freifläche bei der St.-Josef-Kirche an der J.-B.-Mayer-Straße entsprechend den Vergabevorschriften auszuschreiben. Das Ergebnis ist dem Stadtrat zur Beauftragung vorzulegen.

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	StbAmt/187/2018 22.01.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	31.01.2018	öffentlich
Stadtrat	07.02.2018	öffentlich

Betreff:

Prognose für die mittelfristige Entwicklung im Bereich der Kinderbetreuungs-einrichtungen und der Schule - Errichtung eines Kindergartens – Aus-schreibung für den Betrieb des Kindergartens - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Vergaberechtlich ist die Verwaltung angewiesen, die Trägerschaft für den Betrieb des Kindergartens auszuschreiben.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Verwaltung zu beauftragen, die Trägerschaft für den Betrieb des auf dem Areal der Pfarrei St. Josef neu zu errichtenden Kindergartens auszuschreiben.

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Kämmerei Frieser, Elke	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	StbAmt/188/2018 22.01.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	31.01.2018	öffentlich
Stadtrat	07.02.2018	öffentlich

Betreff:

Prognose für die mittelfristige Entwicklung im Bereich der Kinderbetreuungs-einrichtungen und der Schule - Erweiterung der Hans-Scholl-Grundschule – schulfaufsichtliche Genehmigung für den Bedarf - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Die Hans-Scholl-Grundschule wurde in den Jahren 2003 und 2004 im Naabtalpark mit 16 regulären Klassenzimmern, d.h. vierzügig, errichtet. Hinzu kommen zwei Atelier-Räume, die wegen der Zugangssituation als reguläre Klassenräume ungeeignet sind. Dennoch werden diese derzeit als Klassenzimmer benutzt.

Im Erweiterungsbau neben der Dreifachsporthalle werden ebenfalls zwei Klassenräume von der Grundschule belegt. Im vergangenen Schuljahr 2017/2018 wurden 20 Klassenräume, im laufenden Schuljahr 2018/2019 19 Klassenzimmer benötigt.

Die Schülerfortschreibung der Schule zeigt jedoch – **ohne Berücksichtigung etwaiger Zuzüge** – auf, dass ab dem Schuljahr 2020/2021 mindestens 21 Klassen gebildet werden müssen, ab dem Schuljahr 2022/2023 bereits 22 Klassen und ab dem Schuljahr 2023/2024 bereits 23 Klassen.

Die umfangreiche Bedarfsermittlung durch die Verwaltung, welche die Baulandentwicklung der Stadt und die damit einhergehenden Zuzüge berücksichtigt, hat ergeben, dass sich an der Grundschule die Raumproblematik verschärfen wird und sich spätestens ab dem Schuljahr 2020/2021 ein Bedarf von 22 Klassenräumen ergibt. In weiterer Zukunft wird sich dieser Bedarf sogar noch erhöhen. Die Hans-Scholl-Grundschule müsste damit sechszügig ausgestattet werden.

Seit der Inbetriebnahme der Schule zum Schuljahr 2004/2005 müssen pro Schuljahr mehr Klassen gebildet werden, als Räume zur Verfügung stehen. Die Klassenzahl

lag nie unter 18, in den letzten zehn Jahren lag die Klassenzahl bei 20, einmal bei 21. Daneben gilt es auch noch, die Situation des Ganztageszuges zu beleuchten. Die Räumliche Situation ist auch hier unzureichend. Hier wäre die Vorgabe, dass jedes Klassenzimmer auch einen Differenzierungsraum erhält.

Derzeit werden deshalb zwei Klassen in den Erweiterungsbau neben der Dreifachsporthalle ausgelagert, zwei weitere (in diesem Schuljahr eine) Klassen müssen in den Atelier-Räumen untergebracht werden.

Um den reibungslosen Schulbetrieb auch künftig gewährleisten zu können und jeder zu bildenden Klasse einen regulären Klassenraum zur Verfügung stellen zu können, ist die Grundschule um acht Klassenräume und mindestens vier Differenzierungsräume zu erweitern.

Um dieses Vorhaben realisieren zu können, ist zunächst eine schulaufsichtliche Genehmigung hinsichtlich des Bedarfs erforderlich.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Verwaltung zu beauftragt, die schulaufsichtliche Genehmigung hinsichtlich des Bedarfs von acht Klassenräumen und vier Differenzierungsräumen einzuholen.

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	StbAmt/189/2018 22.01.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	31.01.2018	öffentlich
Stadtrat	07.02.2018	öffentlich

Betreff:

Prognose für die mittelfristige Entwicklung im Bereich der Kinderbetreuungs-einrichtungen und der Schule - Erweiterung der Hans-Scholl-Grundschule – Stand-ortwahl - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Die Hans-Scholl-Grundschule ist mit 16 Klassen in Betrieb gegangen.

Aufgrund der Prognosezahlen steht eine Erweiterung der Hans-Scholl-Grundschule an und zwar um mindestens acht Klassenzimmer und vier Differenzierungsräumen sowie zur Ergänzung des vorgeschriebenen Raumprogramms eventuelle Nebenräume.

Das Raumprogramm ist zunächst mit der Regierung der Oberpfalz abzustimmen, wofür es auch einer schulaufsichtlichen Genehmigung bedarf.

Ein möglicher Erweiterungsbau ist in zweierlei Hinsicht denkbar. Zum einen als direkter Anbau an den Bestand, wobei durch die Höhenunterschiede Richtung Norden an die angrenzenden Flächen ein erheblicher Mehraufwand durch höhere Außenwandflächen nicht zu vermeiden ist. Nachteil hierbei ist natürlich die Beeinträchtigung des Schulbetriebs samt Pausenhofflächen.

Als weitere Möglichkeit wäre denkbar, durch einen halb- oder vollgeschlossenen Verbindungsbau den Höhenunterschied bis zu den Parkplätzen in Form eines Ganges auszugleichen, um dort entsprechend der topografisch günstigen Lage den Neubau dann anzudenken.

Die bestehenden 64 Lehrerparkplätze würden dann an den Bestand des Parkplatzes bei der Kinderkrippe verlegt. Dort stehen aktuell 160 Stellplätze für alle öffentlichen Einrichtungen im Naabtalpark zur Verfügung. Hier kann z.B. eine Parkplatzstraße mit rund 55

Plätzen und Schrankenregelung den Lehrern für die Grund- und Mittelschule uneingeschränkt auch wieder zur Verfügung gestellt werden. Die erforderlichen Stellplätze nach den ausgesprochenen Genehmigungen für die Schulen betragen 39 Stück zuzüglich der erforderlichen acht Stellplätze für den geplanten Neubau. Die restlichen öffentlichen Parkplätze decken für alle anderen Betreuungseinrichtungen den Bedarf immer noch mehrfach ab.

Das Areal der zukünftigen Grundschule würde dann vom Zaun der Tennisplätze bis zum Kreisverkehr reichen.

Die Zufahrtsstraße an den Schulen vorbei wäre aufzulassen, wobei direkt am Kreisverkehr hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes ein Teilstück bestehen bleiben sollte.

Um das Gelände erschließungstechnisch frei von Fahrstraßen und Parkplatzflächen zu bekommen, wäre die Verlegung der Erschließungsstraße zur bestehenden Baugebietsstraße „Am Grasinger Weg“ hin denkbar.

Ebenso denkbar ist die Umsetzung der bestehenden Fahrradhalle an den angrenzenden Bereich im Norden des Kreisverkehrs zwischen Kreisverkehr und Bushaltestellen.

Die Umfahrung nach dem Schulunterricht wäre Richtung Bulmare ebenso wie auch jetzt gewährleistet, wobei die Zufahrt beim Heizhaus mit einer Schrankenregelung für die Zukunft zusätzlich geöffnet werden soll. Auch hier wird dem Brandschutz damit hinreichend Rechnung getragen.

Vorteil dieser Lösung wäre, dass der Neubau ohne Beeinträchtigung des Bestandes errichtet werden könnte.

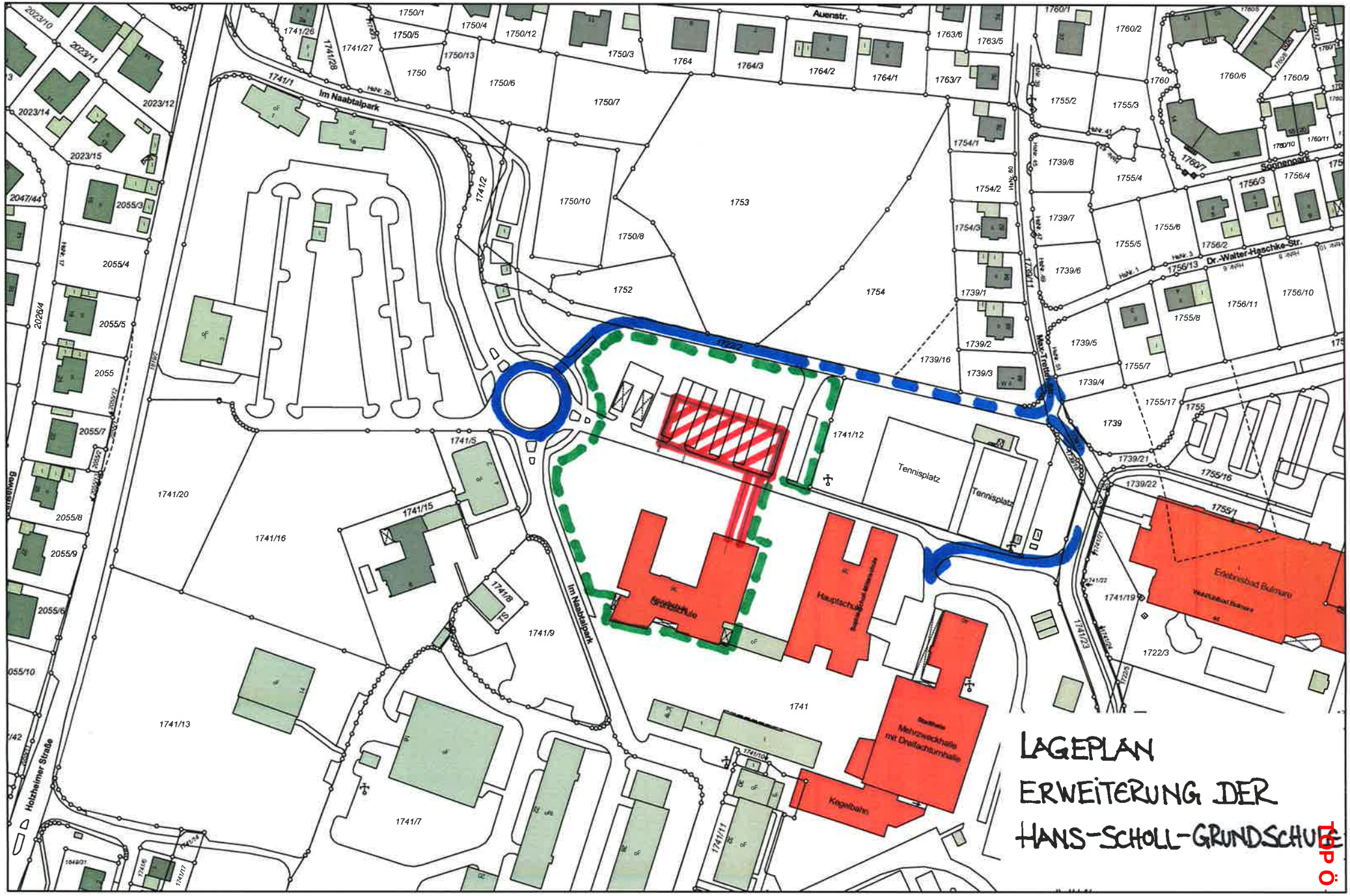
Weiterhin ist hinsichtlich der Einrichtung einer Ganztagsschule mit dem Schulbauamt zu klären, inwieweit ein Umbau des Bestandes unter Betrachtung einer Ganztagsschule räumlich und damit evtl. baulich anzupassen wäre. Der finanzielle Aufwand hierfür wäre noch zu ermitteln und würde zusätzlich anfallen.

Die Kosten für den Neubau werden nach Erfahrungswerten auf ca. 6,0 Mio. € geschätzt. Die genauen Kosten werden natürlich entsprechend den einzelnen Planungsschritten nach Vergabe der Planungsleistungen ermittelt und haushaltstechnisch entsprechend in der Zukunft nach dem Planungsziel zur Fertigstellung des Gebäudes fortgeschrieben.

Aufgrund der geringeren Beeinträchtigung des Bestands und damit auch des Schulbetriebs schlägt die Verwaltung die Variante 2, die Neuerrichtung des geplanten Schulerweiterungsbaus auf den bestehenden Lehrerparkplätzen, vor.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Schulerweiterungsbau für die Hans-Scholl-Grundschule mit derzeit acht Klassenzimmern und vier zusätzlichen Differenzierungsräumen auf dem bestehenden Lehrerparkplatz bei der Grundschule zu errichten. Das Gebäude ist entsprechend den vorgeschriebenen und schulaufsichtlichen, noch zu genehmigendem Raumprogramm zu planen.
Bei wesentlichen Änderungen der vorgetragenen Grundlagen ist der Stadtrat zu informieren.



Gedruckt von hanederfr auf WK36 an \\SRVAPP01\PR1_Bauamt_Farbe am 23.01.2018 um 08:17.
Gemarkung(en): Burglengenfeld (4783)
Projekt: default; Layout: STANDARD DIN A4 QUERFORMAT

w³GEOportal

M = 1 : 2000

0 50 100 m

TOP Ö 3.3.2

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	StbAmt/190/2018 22.01.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	31.01.2018	öffentlich
Stadtrat	07.02.2018	öffentlich

Betreff:

Prognose für die mittelfristige Entwicklung im Bereich der Kinderbetreuungs-einrichtungen und der Schule - Erweiterung der Hans-Scholl-Grundschule – Ausschreibung der Planungsleistungen - Information

Sachdarstellung, Begründung:

Bei einer Kostenannahme von rund 6,0 Mio. € sind für die Hochbauplanung nach den aktuellen Wertgrenzen die Planungsleistungen nach der Vergabeverordnung europaweit auszuloben. Das Honorar überschreitet dabei die aktuelle Wertgrenze von 221.000 € netto. Die Ausschreibungsunterlagen werden vom Stadtbauamt zusammengestellt.

Beim Bau wird von einer Förderung mit dem Regelsatz von ca. 50% der förderfähigen Kosten, je nach Finanzkraft der Stadt, ausgegangen.

Hinsichtlich eines möglichen Urheberrechtsschutzes in Bezug auf den Gebäudebestand wurde eine Anfrage beim Kommunalen Prüfungsverband gestellt. Hierzu liegt noch keine Stellungnahme vor. Sobald diese der Verwaltung vorliegt, wird der Ausschuss informiert.

Entsprechend dem Ergebnis ist entweder eine europaweite Ausschreibung der Planungsleistungen durchzuführen oder nach dem Urheberrecht der Auftrag an Herrn Frese zu vergeben, was die Hochbauplanung betrifft.

In Bezug auf die Tragwerksplanung und der Haustechnik müssen noch Berechnungen angestellt werden, um auch hier Planungssicherheit für eine mögliche Ausschreibung nach der Vergabeverordnung zu haben. Zunächst ist aber nur die Hochbauplanung auszuloben.

Die vorgetragene Vorgehensweise wurde im Vorfeld auch mit der Vergabestelle bei der Regierung der Oberpfalz besprochen.

Nachdem zum aktuellen Stand noch nicht das weitere Verfahrensprozedere endgültig festgelegt werden kann, wird vorgeschlagen, die Stellungnahme des Prüfungsverbandes abzuwarten um dann Klarheit hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise zu haben.

Die Verwaltung bittet den Ausschuss um Kenntnisnahme.

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/258/2018 22.01.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	31.01.2018	öffentlich
Stadtrat	07.02.2018	öffentlich

Betreff:

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Hussitenweg IIa" gemäß §13a BauGB - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

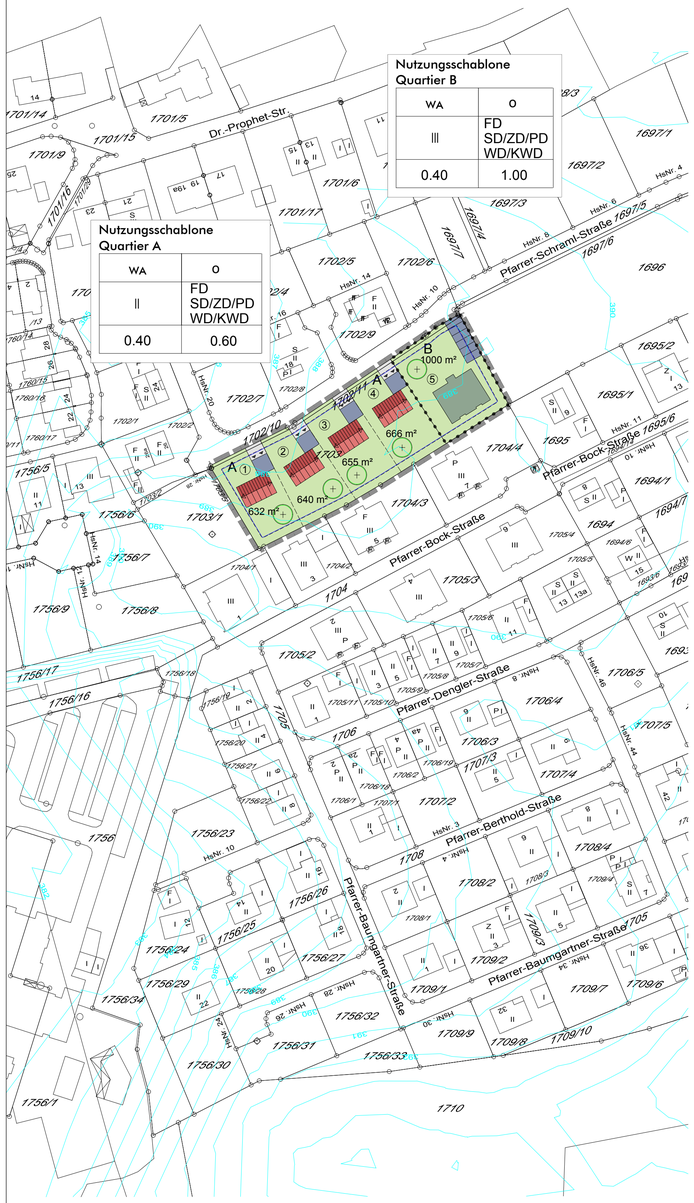
Im Baugebiet „Hussitenweg II“, am Ende der Pfarrer-Schraml-Straße, gibt es noch unbebaute Flächen, die aus privaten Gründen im damaligen Bauleitverfahren nicht überplant werden konnten. Nun haben sich die Eigentümer doch zu einer Überplanung von insgesamt 5.395 m² Nettobaulandfläche entschlossen, in der auf fünf Parzellen verteilt vier Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus gebaut werden sollen.

Diese Bebauung bildet einen sinnvollen städtebaulichen Lückenschluss zwischen den ersten beiden Bauabschnitten „Hussitenweg I und II“ und fügt sich in die Wohnbebauung der Pfarrer-Schraml-Straße und der dahinter liegenden Pfarrer-Bock-Straße ein.

Als Bauleitverfahren wurde wegen der Nachverdichtung im bereits vorhandenen bebauten Bereich ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB gewählt, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Wegen dem Eingriff in das vorhandene Biotop bestehen bereits Verhandlungen mit der Unteren Naturschutzbehörde und einem Biologen, inwieweit dieser Eingriff ausgeglichen werden kann.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Neubaugebiet „Hussitenweg II a“ auf Grundlage der Planungen des Büros Preihsl & Schwan vom 15.01.2018 als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ zu beschließen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.



Bebauungsplan Baugebiet "Hussitenweg" - BA IIa	
Geltungsbereich BA IIa	5.395 m²
Nettobaulandfläche BA IIa (5 Parzellen)	5.395 m²

N

M 1 / 1000

A. Festsetzungen

1. Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Art der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO

3. Mass der Baulichen Nutzung

0.40 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier A/B

0.60 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier A

1.00 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier B

4. Festsetzung von Regelquerschnitten

Flachdächer sind generell bei allen Haustypen zugelassen

a. Wohngebäude

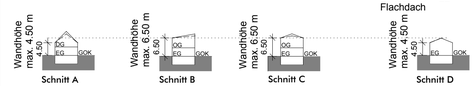
Quartier A (Einfamilienhäuser)

II
Satteldach 38° - 45°
Krüppelwalmdach 38° - 45°

II
Pultdach 0° - 10°
Flachdach

II
Satteldach/Zeltdach 0° - 22°
Walmdach 0° - 22°

I
Satteldach 0° - 22°
Walmdach 0° - 22°
Zeltdach 0° - 22°
Flachdach



Bei Flachdächern kann die Wandhöhe auf 7.00 m erhöht werden.

Quartier B (Mehrfamilienhäuser)

III
Satteldach/Zeltdach 0° - 15°
Walmdach 0° - 15°
Krüppelwalmdach 0° - 15°
Pultdach 0° - 10°

b. Nebengebäude und Garagen

Die Dachform ist am Wohngebäude zu orientieren.
Flachdächer und Pultdächer sind generell erlaubt.

Quartier A

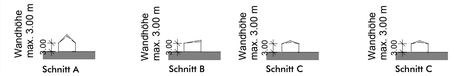
Satteldach 38° - 45°
Krüppelwalmdach 38° - 45°

Pultdach 0° - 10°

Satteldach 0° - 22°
Zeltdach 0° - 22°
Walmdach 0° - 22°

Quartier B

Pultdach 0° - 15°
Flachdach



5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

O offene Bauweise

6. Zahl der Wohneinheiten

Quartier A
Pro Einfamilienhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Pro Doppelhaushälfte/Bungalow ist je Parzelle maximal eine Wohneinheit zulässig
Quartier B
Pro selbständigem Gebäude (Im Rahmen der GFZ/GRZ) sind
bis zu 6 Wohneinheiten zulässig.

7. Dächer der Hauptgebäude

vorgeschlagene Firstrichtung

8. Einfriedungen

Als Einfriedungen der privaten Grundstücke sind nur Zäune, ohne oberirdischen Sockel bis zu einer Höhe von 1.20 m über dem geplanten Gelände, oder Hecken zulässig.
Durchgehende Mauern sind als Einfriedung generel unzulässig.
Zur Anordnung der Garagen an den Grundstücksgrenzen können hier Stützmauern in einer Höhe bis zu 1.00 m errichtet werden.

9. Garagen und Nebenanlagen

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

10. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Gehweg

Pflanzgebot: Standort frei wählbar
1 Baum 2. oder 3. Ordnung pro Einfamilienhaus-Grundstück / alternativ Obstbaum;
2 Bäume 2. oder 3. Ordnung pro Mehrfamilienhaus-Grundstück / alternativ Obstbäume;

B. Hinweise

A/B Bauquartiere

226/7 Flurstücksnummern/Hausnummern

18 Parzellennummer

401 Höhenlinie

vorgeschlagene Gebäude

vorgeschlagenes Mehrfamilienhaus

vorgeschlagener Garagenstandort
nach Möglichkeit begrünte Flachdächer auf den Garagen

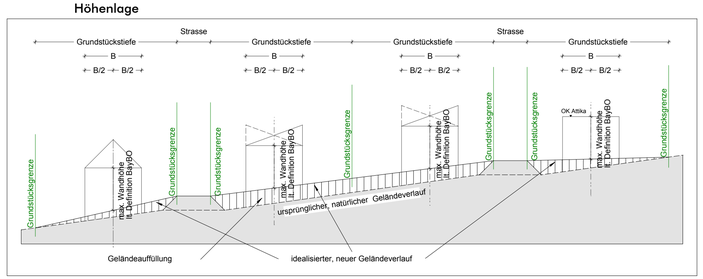
vorgeschlagene Garagenzufahrten

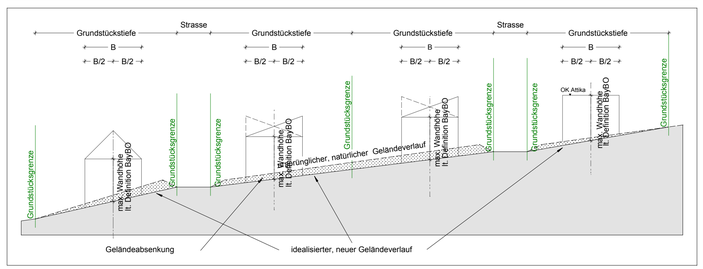
Privatgrün

Nutzungsschablone

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

Höhenlage





Verfahrensablauf

1. Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

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

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

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

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

7. Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

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

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

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

BEBAUUNGSPLAN

mit integrierter Grünordnung

Baugebiet "Hussitenweg" - BA IIa

Bauort:	Flurnummer: 1703
Bauherr:	Stadt Burglengenfeld Marktplatz 2 - 6 93133 Burglengenfeld
Planverfasser:	Preihsl & Schwan Beraten und Planen GmbH Kreuzbergweg 1 A 93133 Burglengenfeld

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Fabian Biersack
Dipl.-Ing.(FH)

aufgestellt:	Fassung vom:	Projektnummer:	Maßstab:
07.02.2018	15.01.2018	B-04-18/10	1:1000

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/259/2018 22.01.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	31.01.2018	öffentlich
Stadtrat	07.02.2018	öffentlich

Betreff:

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes "Hussitenweg III" - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Die Baugebiete „Hussitenweg I und II“ erfreuten sich durch die attraktive Wohnlage zwischen dem Schul- und Sportzentrum im Naabtalpark und dem Nahversorgungszentrum „Naabtalcenter“ in unmittelbarer Nähe der Umgehungsstraße einer sehr hohen Nachfrage, so dass nun mit dem Neubaugebiet „Hussitenweg III“ weitere Wohnbauflächen in Richtung Umgehungsstraße entwickelt werden. Das Bauleitverfahren für das Baugebiet „Hussitenweg III“ soll mit dem Aufstellungsbeschluss auf den Weg gebracht werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs von 45.264 m² werden insgesamt 50 Bauparzellen mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie mehreren Mehrfamilienhäusern geplant.

Für Kinder ist eine Spielanlage mit insgesamt 458 m² in unmittelbarer Nähe der Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Außerdem wird von Seite des Erschließungsträgers auch dem Willen des Stadtrates bezüglich der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nachgekommen.

Die Erschließungsanlagen entsprechen grundsätzlich den technischen Regeln. Die Verlängerung der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße, in der Funktion als Haupterschließungsstraße, wird mit einer wahrnehmenden Landschaftsgliederung durch einen Grünstreifen mit Baumallee im Wechsel mit Parkplätzen und einem beidseitig geführten Gehweg als direkte Verbindung zum Naherholungsgebiet „Raffa“ ausgestattet.

Den südlichen Abschluss des Baugebiets bildet der bereits vorhandene ökologisch wertvolle Grünzug und soll als Übergang zum nächsten Bebauungsabschnitt einen mäandrierenden Grüngürtel des Biotops im Wohngebiet bis zur sog. „Kammerer-Allee“ bilden. Damit werden die einzelnen „Grüntrittsteine“ sinnvoll eingebunden und tragen dem Wunsch der Bevölkerung nach mehr Grün in den Wohngebieten Rechnung.

Damit die Verkehrssituation in den bereits vorhandenen sowie den künftig nachfolgenden Baugebieten „Hussitenweg“ und der gesamten Bestandsbebauung im dortigen Umfeld verbessert wird, soll bereits in diesem Bauabschnitt ein Anschluss an die übergeordnete Umgehungsstraße für eine bessere Verkehrsanbindung für Pendler und allen sonstigen Verkehrsteilnehmer als „Ventilöffnung“ an die überregionale Verkehrsinfrastruktur dienen.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Neubaugebiet „Hussitenweg III“ auf Grundlage der Planungen des Büros Preihsl & Schwan vom 31.01.2018 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.

A. Festsetzungen

1. Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Art der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO

3. Mass der Baulichen Nutzung

0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier A

0.40 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier B

0.60 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier A

1.00 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier B

4. Festsetzung von Regelquerschnitten

Flachdächer sind generell bei allen Haustypen zugelassen

a. Wohngebäude

Quartier A (Einfamilienhäuser)

II
Satteldach 38° - 45°
Krüppelwalmdach 38° - 45°
Wandhöhe max. 4.50 m
Schnitt A

II
Pultdach 0° - 10°
Flachdach
Wandhöhe max. 6.50 m
Schnitt B

II
Satteldach/Zeltdach 0° - 22°
Walmdach 0° - 22°
Wandhöhe max. 6.50 m
Schnitt C

I
Satteldach 0° - 22°
Walmdach 0° - 22°
Zeltdach 0° - 22°
Flachdach
Wandhöhe max. 4.50 m
Schnitt D

Bei Flachdächern kann die Wandhöhe auf 7.00 m erhöht werden.

Quartier B (Mehrfamilienhäuser)

III
Satteldach/Zeltdach 0° - 15°
Walmdach 0° - 15°
Krüppelwalmdach 0° - 15°
Pultdach 0° - 10°
Wandhöhe max. 9.50 m
Schnitt E

b. Nebengebäude und Garagen

Die Dachform ist am Wohngebäude zu orientieren.
Flachdächer und Pultdächer sind generell erlaubt.

Quartier A
Satteldach 38° - 45°
Krüppelwalmdach 38° - 45°
Pultdach 0° - 10°
Satteldach 0° - 22°
Zeltdach 0° - 22°
Walmdach 0° - 22°
Wandhöhe max. 3.00 m
Schnitt A / B / C

Quartier B
Pultdach 0° - 15°
Flachdach
Wandhöhe max. 3.00 m
Schnitt C

5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

o offene Bauweise

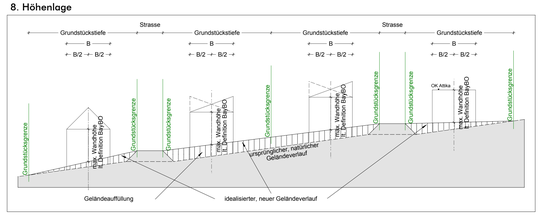
6. Zahl der Wohneinheiten

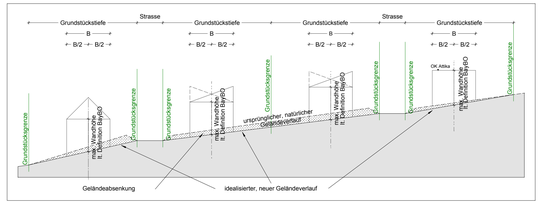
Quartier A
Pro Einfamilienhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Pro Doppelhaushälfte/Bungalow ist je Parzelle maximal eine Wohneinheit zulässig
Quartier B
Pro selbständigem Gebäude (Im Rahmen der GFZ/GRZ) sind bis zu 6 Wohneinheiten zulässig.

7. Dächer der Hauptgebäude

vorgeschlagene Firstrichtung

8. Höhenlage





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

9. Einfriedungen

Als Einfriedungen der privaten Grundstücke sind nur Zäune, ohne oberirdischen Sockel bis zu einer Höhe von 1.20 m über dem geplanten Gelände, oder Hecken zulässig.
Durchgehende Mauern sind als Einfriedung generel unzulässig.
Zur Anordnung der Garagen an den Grundstücksgrenzen können hier Stützmauern in einer Höhe bis zu 1.00 m errichtet werden.

Im Bereich von Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Hier darf die Einfriedung (Zaun, Hecke) nur max. 1.00 m hoch sein.

10. Garagen und Nebenanlagen

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

11. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

private Verkehrsfläche

Gehweg

festgesetzter Garagenstandort nach Möglichkeit begrünte Flachdächer auf den Garagen

B. Hinweise

A/B Bauquartiere

2267 Flurstücksnummern/Hausnummern

18 Parzellennummer

401 Höhenlinie

vorgeschlagene Gebäude

vorgeschlagenes Mehrfamilienhaus

vorgeschlagener Garagenstandort nach Möglichkeit begrünte Flachdächer auf den Garagen

Parkflächen

vorgeschlagene Garagenzufahrten

bestehendes Biotop

Privatgrün

Bauminseln / öffentliche Grünflächen

Spielanlage

Fläche für Ver- und Entsorgung (hier: Sammelstelle Abfallbehälter)

Sichtdreiecke

Nutzungsschablone

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

Verfahrensablauf

1. Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

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

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

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

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

7. Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

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

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

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

BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet "Hussitenweg" - BA III

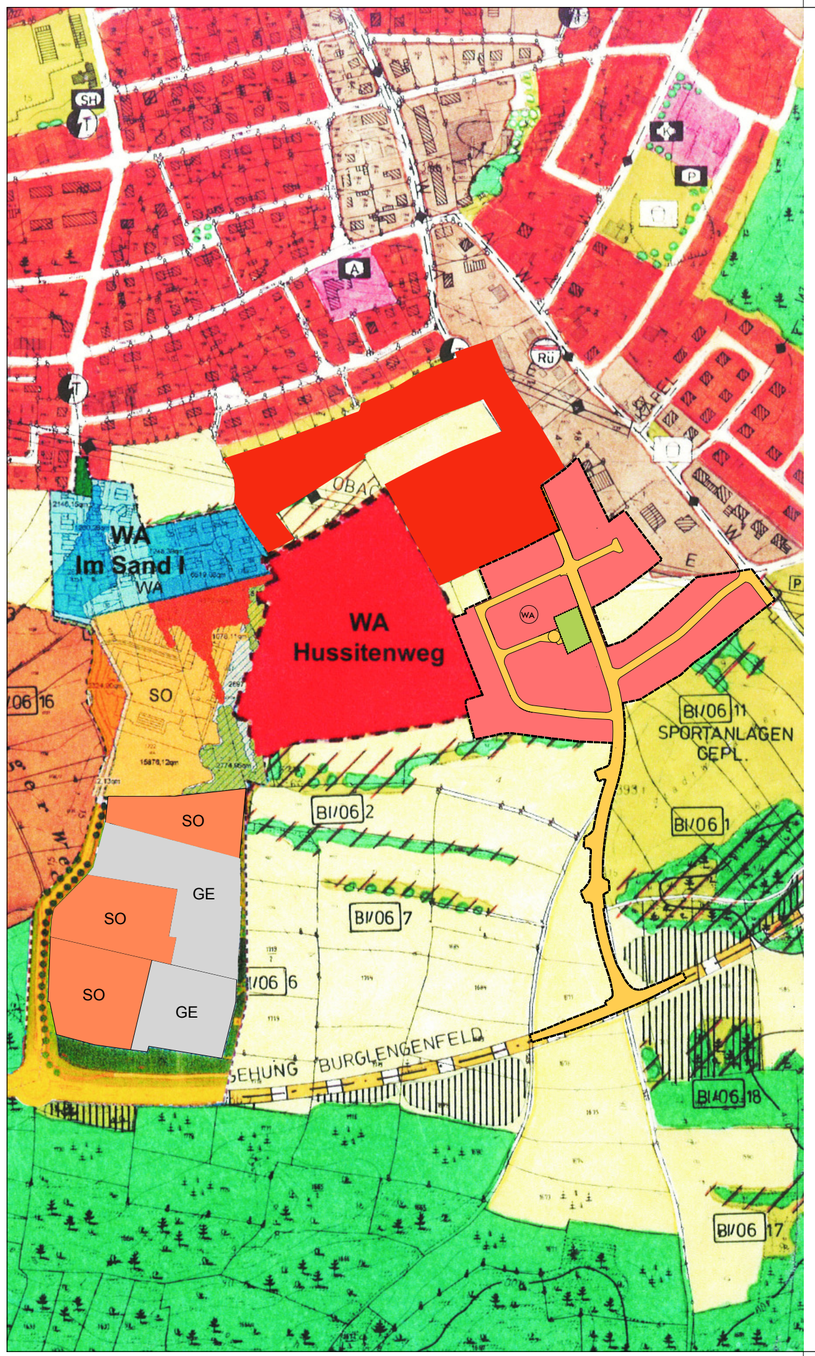
Bauort: Flurnummer: 1511/41, 1542, 1542/2, 1689, 1689/1, 1690, 1690/1, 1690/2, 1690/3, 1691, 1692/4,1692/2, 1620/5, 1539/4, 1539/3, 1539/2, 1539/12

Bauherr:
Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 - 6
93133 Burglengenfeld
Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Planverfasser:
Preihsl & Schwan
Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld
Fabian Biersack
Dipl.-Ing.(FH)

Grünordnung:
Lichtgrün
Landschaftsarchitektur
Kavalleriestraße 9
93053 Regensburg
Annette Bolße
Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektin

Stand vom:	aufgestellt:	gezeichnet:	Projektnummer:	Maßstab:
07.02.2018	15.01.2018	Forster	B-04-36/17	1:1000



Verfahrenshinweise:

1. Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortüblich bekannt gemacht.

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

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für denVorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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)

.....
(Ober-) Bürgermeister(in)

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

8. Ausgefertigt

....., den .....
(Stadt / Gemeinde)

.....
(Ober-) 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)

.....
(Ober-) Bürgermeister(in)

Stadt
Burglengenfeld
Landkreis Schwandorf

Änderung des Flächennutzungsplanes

Baugebiet "Hussitenweg III"

M 1:5000

Zeichenerklärung:

- Geltungsbereich
- Allgemeines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Grünfläche
- Verkehrsfläche

Stadt Burglengenfeld, den .....

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Fassung vom: 15.01.2018

Fabian Biersack
Dipl.-Ing.(FH)

PREIHSL SCHWAN
BERATEN UND PLANEN GMBH
INGENIEURE
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Burglengenfeld

Baugebiet „Hussitenweg III“

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

Fassung vom 15.01.2018

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17
E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.dewww.preihsl-schwan-ingenieure.de

Inhalt

§ 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
§ 14 Entwässerung 7
§15 Schallschutz 7
§ 16 Inkrafttreten 8

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 07.02.2018 in der Fassung vom 15.01.2018 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 07.02.2018 in der Fassung vom 15.01.2018 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).

§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschoßzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.
Im Quartier A sind je Parzelle Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhäuser, soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist, zulässig. Pro Parzelle ist je Doppelhaushälfte/Bungalow max. eine Wohneinheit zulässig. Pro Parzelle sind je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig.
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 festgesetzt.
§ 22 Abs. 2 BauNVO.
Es wird eine Nachbaupflicht für den Nachbauenden (Grenzbebauung) bei Doppelhäuser festgesetzt.

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

(1) Sämtliche Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden (§ 12 Abs. 1 BauNVO).
Je Wohneinheit werden 1,5 Stellplätze festgesetzt ansonsten gelten die Vorschriften der Garagenstellplatzverordnung GaStellV.
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.
Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Hauptnutzung und Straßenraum) sind nur Nebenanlagen für Abfallbehälter bis zu einer Größe von L/B/H 1,0/1,5/1,5 m zulässig.
Alle öffentlich – rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

(2) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m freizuhalten.
Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden, ausgenommen der Parzellen 3, 30 und 31.

§ 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 mittlere Wandhöhe nach Bayerischer Bauordnung von 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 Geländeverlaufs 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 Geländeverlaufs 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, sofern die Regelungen für Aufschüttungen und Abgrabungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

§ 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 sind Werbeanlagen unzulässig.

(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) Dachüberstände

Im Quartier A wird der Dachüberstand am Ortgang auf 30 cm und entlang der Traufe auf 50 cm beschränkt.
Im Quartier B dürfen Dachüberstände max. 1,0 m vor die Außenwand hervortreten.

(3) Die Ausführung von Flachdächern und Pultdächern 0°-15° sind generell, auch bei vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen zulässig.

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

§ 12 Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke sind nur Zäune, ohne oberirdischen Sockel bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem geplanten Gelände, oder Hecken zulässig.
Durchgehende Mauern sind als Einfriedung generell unzulässig.
Zur Anordnung der Garagen an der Grundstücksgrenze können hier Stützmauern in einer Höhe bis zu 1,00 m errichtet werden.
Im Bereich von Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke (siehe Planzeichnung) freizuhalten. Hier darf die Einfriedung (Zaun, Hecke) nur max. 1,00 m hoch sein.

§ 13 Grünordnerische textliche Festsetzungen

- wird noch ergänzt

§ 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. …….. 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.

9. Das Niederschlags- und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück über belebte Oberbodenzonen zu versickern. Wegen der empfindlichen Lage im Karst sind allerdings das Merkblatt 4.4/22 des Bayer. Landesamtes für Umwelt sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Aus fachlicher Sicht ist es wichtig, dass die Versickerung dabei flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit erfolgt. Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind nicht zulässig.

   Auf die gültigen Vorschriften wird verwiesen:
   - Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr.: 4.4/22: „Anforderungen an Einleitungen von häuslichem und kommunalem Abwasser sowie an Einleitungen aus Kanalisationen“.
   - DWA Arbeitsblatt A 138: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“.
   - Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)
   - Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
   - Vom bayerischen Landesamt für Umwelt wurde die Broschüre „Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“ herausgegeben, der Hinweise für den Umgang mit Niederschlagswasser für private Bauherren liefert. Diese Broschüre steht auf den Internet-Seiten des Bayerischen StMUV als kostenloser pdf-Download bereit.

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/260/2018 22.01.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	31.01.2018	öffentlich
Stadtrat	07.02.2018	öffentlich

Betreff:

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Hirtberg" mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 13a BauGB – Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Auf der 8.855 m² großen Fläche (FlSt.Nr. 1409, Gem. Burglengenfeld) „Am Hirtberg“, wird ein Wohnquartier mit insgesamt 50 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäuser und einem Doppelhaus als „Allgemeines Wohngebiet“ von der Plangemeinschaft Seidl & Licha geplant. Da der Flächennutzungsplan dieser neuen Bauleitplanung angepasst werden muss, wird die Änderung im Parallelverfahren durchgeführt.

Das Plangebiet liegt an einem südlich abfallenden Hang und wird durch die direkte Anbindung an die Maxhütter Straße erschlossen. Da die Flächen um das Plangebiet herum bereits Wohnbebauung aufweisen, handelt es sich hierbei um eine klassische Nachverdichtung im Innenbereich und kann daher auch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Ziel der Planung ist, dass die große Baulücke dem Ortsbild einer geschlossenen Bebauung gerecht wird und dem stetig steigenden Bedarf an Wohnraum Rechnung trägt.

Es wird erfreulicherweise mit dieser Bebauung erreicht, dass zumindest eine Fußgängerverbindung zwischen der Betty-Zierer-Straße und der Maxhütter Straße geschaffen wird. Eine Straßenverbindung war wegen dem vorhandenen amtlich kartierten Biotop und dem wertvollen Baumbestand leider nicht möglich.

Mit dem integrierten Grünordnungsplan wird eine Grundstücksdurchgrünung mit einer landschaftlichen Außenwirkung durch entsprechendem Pflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen erreicht (je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum I. oder II. Ordnung).

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Neubaugebiet „Am Hirtberg“ mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 13a BauGB auf Grundlage der Planungsgemeinschaft Licha & Seidl vom 18.01.2018 als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ zu beschließen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

BEBAUUNGSPLAN NACH §13A BAUGB

„HIRTBERG II“

mit integriertem Grünordnungsplan

Burglengenfeld, den 10.11.2017

geändert am 18.01.2018

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:

Planungsgemeinschaft Licha & Seidl

Sandstr. 10a

93158 Teublitz

INHALT:

1. Begründung
2. Textliche Festsetzung zur Bebauung und Grünplanung
3. Hinweise
4. Verfahren

1. Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch zum Bebauungsplan

1.1 Lage und Bestandssituation

1.1.1 Allgemein

Der Planbereich befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtgebietes
von Burglengenfeld und umfasst folgende Grundstücke:
Fl.-Nr. 1409 Gemarkung Burglengenfeld.
Das Plangebiet liegt an einem nach Süden abfallendem Hang.
Das Gebiet liegt ca. 375 – 397 M. ü. NN.
Das Quartier wird in Nord-Süd-Richtung von der Maxhütter-Straße erschlossen.
Die Flächen im Anschluss weisen bereits eine Wohnbebauung auf.

1.1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Eine in der bestehenden Bebauung brachliegende Fläche
soll dem Ortsbild einer geschlossenen Bebauung gerecht werden.
Ziel der Planung ist Wohnraum anzubieten.
Dies ist allerdings nur durch eine max. Flächen- und Gebäudeausnutzung möglich.
Das Baugebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.
Der Bebauungsplan dient der Deckung des steigenden Bedarfes an
Wohnungen und Wohnraum der Bevölkerung mit Wohnraum.

1.2 Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.2.1 Flächenzusammenstellung

Nettobauland (unbebaut)		6.656 m²
Verkehrsfläche		1.344 m²
Bruttobauland		8.000 m²
Anzahl der geplanten Wohneinheiten:	ca.	50WE und 1 Doppelhaus

1.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als WA ausgewiesen.
Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter der Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Erhöhungen der zulässigen Grundfläche nach § 17 Abs. 2 / § 19 Abs.4.

1.2.3 Baustruktur, Geltungsvorschriften

Das Gebiet ist, entsprechend dem Bedarf ausgerichtet.
So ist auf dem entsprechenden Grundstück eine Mehrfamiliennutzung möglich.
Um die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden.

1.2.4 Erschließung / Freiräume

Die äußere Erschließung erfolgt über die Maxhütter Straße.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige private Verkehrsflächen möglichst in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) zu errichten.

1.2.5 Grünordnung

Bestandsbeschreibung, Gehölzbestand, Baumschutzverordnung, amtlich kartiertes Biotop

Beschreibung der Auswirkungen der Planung, amtlich kartiertes Biotop

1.2.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Versorgungsunternehmen bzw. die Stadtwerke Burglengenfeld gewährleistet.
Das Plangebiet wird an den städtischen Kanal angeschlossen.
Der interne Anschluss an den Abwasserkanal erfolgt in den Erschließungsflächen.
Die Telefonversorgung ist gewährleistet.
Müllentsorgung erfolgt durch die satzungsgemäße Müllabfuhr des Landkreises Schwandorf.

1.2.7 Untergrund

Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergrundes gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.

1.2.8 Wasserhaushalt

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird nur eine Schmutzwasserkanalisation vorgesehen.
In diesen Kanal ist das häusliches Schmutzwasser und das Oberflächenwasser einzuleiten.

1.2.9 Schallschutz / Immissionsschutz

Maßnahmen zum Schall- / Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

Aufgestellt: Burglengenfeld, 10.11.2017

Planungsgemeinschaft Licha & Seidl
Sandstr. 10a .....
93158 Teublitz Helmut Licha / Christian Seidl

Der Stadtrat der Stadt Burglengenfeld hat am .....die vorstehende Begründung vom 10.11.2017 zum Bebauungsplan vom 10.11.2017 beschlossen.

Burglengenfeld, den .....

STADT BURGLENGENFELD

_____

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG

2.1 Art der baulichen Nutzung

WA : Allgemeines Wohngebiet BauNVO §4

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschosszahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten (Art. 5 BayBO).

2.3 Bauweise

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

2.4 Gestaltung der baulichen Anlagen §9 Abs.4 BauGB und Art. 91 BayBO

(1) Baukörper
Die Höhe der Fußbodenoberkante im EG wird auf maximal 25 cm über dem mittleren Zugangsniveau festgelegt.
Abstandsflächenregelung nach BayBO Art. 6 gelten im Bebauungsplangebiet nicht.

(2) Dächer:
Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 15°-30°,
Flachdächer oder auch mit Pultdächern mit einer Dachneigung von 5°-15° auszuführen.

(3) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente:
1. Dachaufbauten (für Aufzugtechnik) und sonstige Dachelemente sind nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl in die Gesamtgestaltung einfügen.
2. Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von
2,00 m² vertikaler Ansichtsfläche je Fenster nicht überschreiten.
Die Summen der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten liegenden Dachfenster darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

(4) Dacheindeckung / Farbe:
1. Dacheindeckung ist in Pfannendeckung zulässig.
Blecheindeckung in Kupfer oder Titanzinkblech
2. Die Dachflächen sind in zurückhaltender Farbgebung zu gestalten

(5) Garagen:
Garagen sind zulässig gemäß §12 BauNVO. Sie sind in den hierfür Ausgewiesenen Flächen zu errichten. Die Dachneigung ist entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen. Bei separat stehenden Garagen können Ausnahmen zugelassen werden.
Anstelle von Garagen sind auch offene und bedachte Pergolen möglich.
Eine Grenzbebauung der Garagen ist zulässig

(6) Stellplätze:
Die Flächen für Stellplätze dürfen nur mit leicht bzw. wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, etc.)
Die notwendigen Stellplätze sind in den jeweiligen Quartieren zu errichten.

(7) Nicht überbaubare Grundstücksflächen:
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des §23 Abs.5 BauNVO unzulässig, mit Ausnahme von notwendigen Zufahrten, Stellplätzen und Garagen i.S. des §12 Abs.1 BauNVO
und Nebenanlagen i.S. des §14 Abs. 1 BauNVO gemäß der Darstellung im Bebauungsplan
Andere Nebenanlagen sind in den nicht überbaubare Grundstücks-flächen bis zu einer Größe von 25 m² Nutzfläche zulässig.
Die Wandhöhe von Nebengebäuden wird auf 3,00 m festgelegt.

2.5 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

2.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung erlaubt. Sie werden beschränkt auf die Erdgeschosszone und dürfen 1,0 m² (gemäß Art. 63 BayBO) der einzelnen Fassadenfläche nicht überschreiten.

2.7 Einfriedung/Stützmauern

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als maximal 1,00 m hohe Zäune einschl. eines maximal 0,20 m hohen Beton- oder Granitsockels bzw. Hecken aus heimischen Laubholzarten (z.B. Hainbuche etc.) zulässig.
Stützmauern sind bei Bedarf bis zu einer Höhe von 1,50 – 2,50 m nach Anforderung des Geländes zulässig.

2.8 Befestigte Flächen

Private, befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Für die Befestigung sind soweit als irgend möglich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
Zufahrten zu Garagen, Tiefgaragen sind außerhalb der Baufenster zulässig.

2.9 Schallschutzmaßnahmen

Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich

2.10 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Die Grenzen des amtlich kartierten Biotops sind innerhalb des Geltungsbereichs der Planung sowie an den Grenzen des Geltungsbereichs während der gesamten Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen. Vorsorgemaßnahmen gem. DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 sind insbesondere für den Wurzel- und Kronenbereich zu treffen. Im Bereich der Kronentraufe (Traufbereich plus 1,5 m allseitig) sind Veränderungen der Geländehöhe (Abgrabungen, Aufschüttungen) nicht zulässig.

(2) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu begrünen und der Artenzusammensetzung entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

(3) Auf privaten Grundstücksflächen sind Kies- Riesel oder Schotterflächen mit einem Begrünungsanteil von unter 50% nicht zulässig. Ausnahmen sind Gebäudetraufen in Form linearer Streifen mit durchschnittlichen Breiten von unter 50 cm.

(4) Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 10 m³ Substrat gem. den Festlegungen und Güteanforderungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung und Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Die Baumgrubentiefe muss mindestens 1,5 m betragen und die offene Baumscheibe mindestens 6 m². Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, ist der notwendige Wurzelraum von mind. 10 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösungen herzustellen.

(5) Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen sind aus städtebaulichen Gründen lagemäßig nur im Nahbereich der Erschließungsstraße veränderbar. Eine Verschiebung in Grundstücksflächen, die weiter als 5 m von der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße entfernt sind, ist nicht zulässig.

(6) Der Pflanzabstand von Bäumen muss mindestens 2 m von Grundstücksgrenzen betragen.

(7) Zur Eingrünung und Abgrenzung des Baugebietes ist an der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen in der in der Planzeichnung jeweils dargestellten Breite eine mindestens 3 –reihige freiwachsende Feldhecke zu pflanzen. Zum Schutz vor Wildverbiss ist eine Einzäunung dieser Flächen mit spätestens nach 5 Jahren nach der Pflanzung zu entfernenden Wildverbissschutzzäunen bis maximal 1,80 m Höhe zulässig.

(8) Für die festgesetzten Pflanzungen von Gehölzflächen und Bäumen ist für alle Arten der Auswahllisten jeweils autochthone Herkunft nachzuweisen.

3 Hinweise

3 Bodenschutz – Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist im nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in Mieten zwischen zulagern.
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 keine Versiegelung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich wird. Im Baugebiet gilt dies explizit für die nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§1a BauGB).

3.1 Schutzzone längs der Ver-/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 über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

3.2 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

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

3.3 Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz

Untergeordnete Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, nach Möglichkeit mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; empfohlen werden Rasenpflaster (Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten begrünten Fugen), wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie sog. „Öko-Pflaster“ (Drain-Ston, Geo-Ston u.a.).

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächen- wasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.
Vorgesehene PKW-Stellplätze sind ausschließlich mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfuge oder Drainsteinen zu befestigen.

4. Verfahren

Das nachstehende Verfahren richtet sich nach § 2 ff BauGB.

4.1 Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat hat in der Sitzung am
die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am
ortsüblich bekannt gemacht.

Burglengenfeld, den ..... (Siegel)

---

1. Bürgermeister

4.2 Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung
und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom
hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Burglengenfeld, den ..... (Siegel)

---

1. Bürgermeister

4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom bis statt.

Burglengenfeld, den ..... (Siegel)

---

1. Bürgermeister

4.4 Bewilligungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat befasste sich in der Sitzung am und am mit dem Ergebnis der vorzeitigen Bürgerbeteiligung und den Mitteilungen der Träger öffentlicher Belange, der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde gefasst.

Burglengenfeld, den ..... (Siegel)

---

1. Bürgermeister

4.5 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus Burglengenfeld öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit fand auch die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt (§ 4 BauGB).

Burglengenfeld, den ..... (Siegel)

---

1. Bürgermeister

4.6 Satzung

Die Stadt Burglengenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Burglengenfeld, den ..... (Siegel)

---

1. Bürgermeister

4.7 Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)

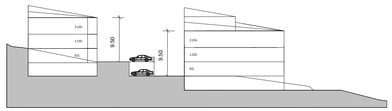
Der Bescheid der Aufsichtsbehörde vom Nr.:
wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Burglengenfeld, den ..... (Siegel)

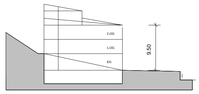
---

1. Bürgermeister

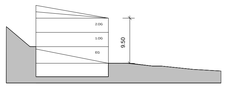
Festsetzungen von Regelquerschnitten Quartier A M.: 1:500



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C

WA	Max. III
0,40	1,20
O UG+EG+1+2	Satteldach 10°- 20° (U+E+1+2) Pultdach 5° - 15° Flachdach

WA	Max. III
0,40	1,20
O UG+EG+1+2	Satteldach 15°-30° (U+E+1+D) Pultdach 5° - 15° Flachdach

Bebauungsplan "Hirtberg II" - Burglengenfeld

Geltungsbereich	8.000 m²
- Nettobaulandfläche	6.656 m²
- Verkehrsflächen	1.344 m²

m 20 40 60 80 100

M 1 / 500

A. Festsetzungen

1. Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

2. Art der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO

3. Mass der Baulichen Nutzung

1.20 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier A/B

0.40 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier A/B

4. Festsetzung von Regelquerschnitten

a. Wohngebäude

b. Nebengebäude und Garagen

Festsetzung für Bebauung

Quartier A

WA	Max. III
0.40	1.20
O	Satteldach 10°-20° (U+E+1+2)
	Pultdach 5°-15°
UG+EG+1+2	Flachdach

Quartier B

WA	Max. III
0.40	1.20
O	Satteldach 15°-30° (U+E+1+2)
	Pultdach 5°-15°
UG+EG+1+2	Flachdach

5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

O offene Bauweise

6. Zahl der Wohneinheiten

Quartier A
Pro selbständigem Gebäude (Im Rahmen der GFZ/GRZ)
bis zu 10 Wohneinheiten zulässig.
Quartier B
Pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte/Reihenhaus)
sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

7. Dächer der Hauptgebäude

vorgeschlagene Firstrichtung

8. Garagen und Nebenanlagen

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

9. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Geh- und Radweg

private Grundstückszufahrt

Fußweg (wassergeb. Decke)

10. Grünordnerische Festsetzungen

Vorh. Gehölze zu erhalten
geschützt gem. Baumschutzverordnung
während der Bauzeit zu schützen
gem. RAS-LP4 und DIN 18320

Pflanzgebot: Bäume auf privaten Grundstücksflächen an
öffentlichen Erschließungsstraßen
pflanzen und fachgerecht unterhalten
Artenliste (Auswahl):
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
Mindestpflanzqualität: H, 3xv,mB, 16-18
Standorte aus städtebaulichen Gründen veränderbar

Pflanzgebot: In privaten Grundstücksflächen ist je angefangene
400 m² Grundstücksfläche ein Baum
I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
Artenliste (Auswahl):
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Obstbäume
Mindestpflanzqualität: H, 3xv,mB, 14-16
Auf die Anzahl werden die Bäume auf privaten Grundstücksflächen
an öffentlichen Erschließungsstraßen angerechnet

Pflanzgebot: Pflanzflächen herstellen und dauerhaft erhalten
aus standortheimischen Gehölzen
Artenliste (Auswahl):
Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Quercus robur - Stiel-Eiche
Rosa canina - Hunds-Rose
Rosa rubiginosa - Wein-Rose
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
Sambucus nigra - Holunder
Sorbus aucuparia - Eberesche
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Mindestpflanzqualitäten: Str, 2xv, 60-100
Mindestens 3- reihig, Breite mind. 3,0 m,
Pflanzabstand in der Reihe und zwischen den Reihen 1.25 m,
Anteil baumartiger Gehölze mind. 10 %.

Die Pflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach der Bezugsfertigkeit
herzustellen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Flachdächer sind zu begrünen mit mind. extensiver Dachbegrünung
mit mind. 10 cm Substratauftbau (Gras-Sedum-Krautgesellschaft).

Teilfläche Biotop Nr. 6738-0011-010:
Bauliche Maßnahmen im Bereich der
festgesetzten Baugrenzen zulässig

B. Hinweise

A/B Bauquartiere

Flurstücksnummern/Hausnummern

Höhenlinie

Parkstreifen

Bestand

vorgeschlagene Mehrfamilienhäuser

private Grünflächen

nachrichtliche Übernahme:
Biotop der Biotopkartierung Biotop Nr. 6738-0011-010
zu erhalten, zu schützen, pflegen u. zu entwickeln,
Schutz gem. RAS-LP4 und DIN 18320

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER ZULÄSSIGEN BÖN. (ZWINGEND/ HÖCHSTZUMERKBAR) GESCHOSSE
GRUNDFLÄCHEN- ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DÄCHER
GESCHOSSIGKEIT	

Verfahrensablauf

1.Beschluß der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes

§ 2 Abs. 1 BauGB .....

2.Beteiligung der Bürger § 3 Abs. 1 BauGB .....

3.Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB.....

4.Beschluß der Stadt über die Billigung des Bebauungsplanes .....

5.Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung

§ 3 Abs. 2 BauGB ..... bis .....

6.Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadt als Satzung

gemäß § 10 BauGB .....

7.Genehmigung des Bebauungsplanes durch das LA Schwandorf - entfällt -

8.Ort und Zeitpunkt der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes

mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung .....

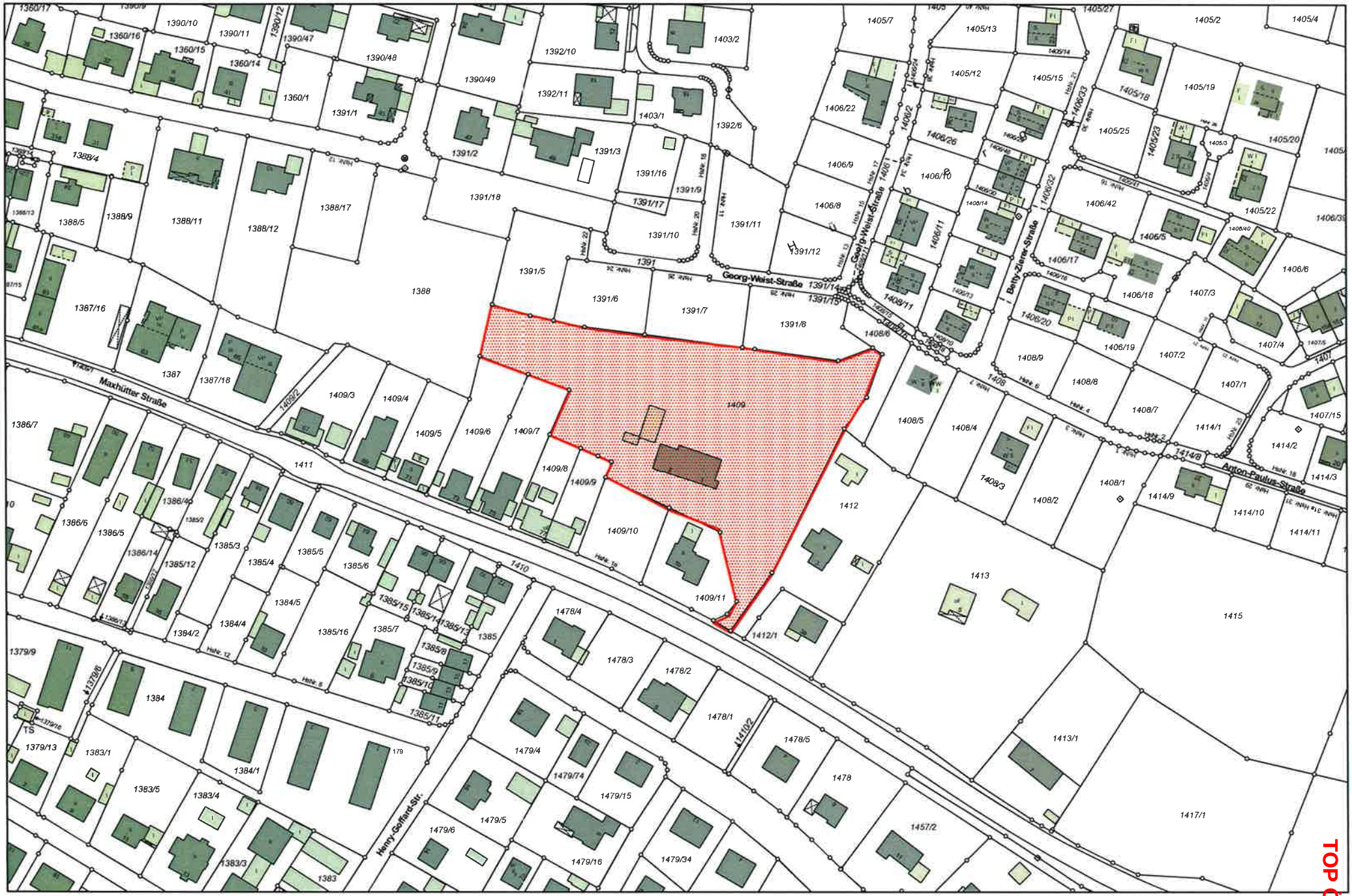
BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet "Hirtberg II"

mit integriertem Grünordnungsplan
nach § 13 a BauGB

Bauort:	Fl.Nr.: 1409 Gemarkung Burglengenfeld
Bauherr:	Stadt Burglengenfeld Marktplatz 2-6 93133 Burglengenfeld
Planverfasser:	Planungsgemeinschaft Licha & Seidl Sandstraße 10a 93158 Teublitz
Grünordnung:	FLU PLANUNGSTEAM LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER HORST BRÄUTIGAM BRIGITTE KELLNER GÜNTER SPÖRL MARGARETENSTRAßE 14 93047 REGENSBURG TEL: 0941/29745-0 FAX: 0941/29745-20

aufgestellt:	Fassung vom:			Maßstab:
06.11.2017	18.01.2018			1:500



Gedruckt von FaltermeierSu auf WK56 an \\SRVAPP01\PR1_Bauamt_Farbe am 29.01.2018 um 09:09.
Gemarkung(en): Burglengenfeld (4783)
Projekt: default; Layout: STANDARD DIN A4 QUERFORMAT

w³GEOportal

M = 1 : 2000

0 50 100 m

TOP Ö: 5.3

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/257/2018 22.01.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	31.01.2018	öffentlich
Stadtrat	07.02.2018	öffentlich

Betreff:

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß §2 Abs 2 BauGB - Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes "Haidwiesen (WA)" in Maxhütte-Haidhof – Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Der Stadtrat von Maxhütte-Haidhof hat in seiner Sitzung vom 26.01.2017 beschlossen, dass eine Wohnbebauung mit 25 Parzellen auf einer Fläche von ca. 1,8 ha gegenüber dem Bahnhof geplant wird. Der beigefügte Bebauungsplan „Haidwiesen (WA)“ ist Bestandteil des Beschlusses. Da im Flächennutzungsplan dieses Areal als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird, muss die Art der baulichen Nutzung im Parallelverfahren in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Haidwiesen (WA)“ der Stadt Maxhütte-Haidhof zu erteilen.

Bebauungsplan "Haidwiesen" - Maxhütte-Haidhof

Geltungsbereich	17.705 m²
- Nettobaulandfläche (25 Parzellen)	15.420 m²
- Verkehrsflächen	1.730 m²
- Grünfläche	555 m²

A. Festsetzungen

1. Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Art der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO
Die Ausnahmen Tankstelle und Gartenbaubetriebe nach § 4 Nr. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig.

3. Mass der Baulichen Nutzung

0.40 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier A/B/C

0.70 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier A/B/C

4. Festsetzung von Regelquerschnitten

a. Wohngebäude

(II) Quartier B
Satteldach 38° - 45°
Krüppelwalmdach 38° - 45°

(II) Quartier B
Pultdach 5° - 10°
Flachdach

(II) Quartier B
Satteldach/Zeltdach 10° - 20°
Walmdach 10° - 20°

(III) Quartier A
Satteldach/Zeltdach 10° - 20°
Walmdach 10° - 20°
Pultdach 5° - 10°
Flachdach

Wandhöhe max. 4,50 m / max. 6,50 m / max. 9,50 m

Schnitt A | Schnitt B | Schnitt C | Schnitt D

(I) Quartier C
Satteldach 10° - 20°
Zeltdach 10° - 20°
Walmdach 10° - 20°
Flachdach

Wandhöhe max. 4,50 m

Schnitt F

b. Nebengebäude und Garagen

Satteldach 38° - 45° / Krüppelwalmdach 38° - 45° / Pultdach 5° - 10° / Flachdach

Satteldach 10° - 20° / Walmdach 10° - 20° / Krüppelwalmdach 10° - 20°

Wandhöhe max. 3,00 m / max. 4,00 m

Schnitt A | Schnitt B | Schnitt C

Festsetzung für Bebauung Quartier A (Geschosszahl III)

WA	o
III	FD PD SD/ZD WD/KWD
0.4	0.7

10° - 20° | 5° - 10° | 35° - 45°

Mehrfamilienhausbebauung | Systemskizze

Festsetzungen für Bebauung Quartier B (Geschosszahl II)

WA	o
II	FD SD 38° - 45° WD 38° - 45° KWD 38° - 45°
0.4	0.7

WA	o
II	PD 5°- 10° FD
0.4	0.7

Festsetzungen für Bebauung Quartier C (Geschosszahl I)

WA	o
I	FD SD 10° - 20° ZD 10° - 20° WD 10° - 20°
0.4	0.7

5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Baulinie

O offene Bauweise

6. Zahl der Wohneinheiten

Quartier A
im Quartier A werden keine Eingrenzungen getroffen.
Quartier B/C
Pro selbständigem Gebäudeteil (Einzelhaus/Doppelhaushälfte/Reihenhausabteil) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Ausnahmsweise sind auf der Parzelle 21 bis zu sechs Wohneinheiten zulässig.

7. Höhenlage

Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfußbodenoberkante) wird im Baugenehmigungsverfahren mit max. 0.40 m über der zugehörigen mittleren Gehsteiganschnittskante bzw. der Verkehrsflächenanschnittshöhe im Zugangsbereich festgelegt.

Jedoch dürfen die Fußbodenoberkanten die nachfolgenden Höhen in Meter über Normalhöhennull nicht überschreiten.

Parzelle	Höhe	Parzelle	Höhe
1	398.30	14	399.09
2	398.10	15	399.73
3	398.00	16	399.51
4	397.90	17	399.77
5	397.90	18	399.77
6	398.85	19	399.87
7	398.65	20	399.87
8	398.82	21	399.93
9	398.94	22	399.74
10	398.94	23	399.89
11	399.57	24	399.70
12	399.60	25	399.54
13	398.90		

8. Garagen und Nebenanlagen

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

festgesetzte Abstellgaragen

9. Schallschutz

gem. Gutachten vom
Ingenieurbüro akustik I bauphysik alfred bartl vom 01.12.2017

10. Erschütterungsschutz

gem. Gutachten vom
Ingenieurbüro imb dynamik vom 24.11.2017

11. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Gehweg

öffentliche Grünfläche

B. Hinweise

A/B/C Bauquartiere

226/7 Flurstücksnummern/Hausnummern

(18) Parzellennummer

401 Höhenlinie

Privatgrün

403.39 Lärmschutzeinrichtung mit Angaben der OK über Normalhöhennull (NHN)

vorgeschlagene Firstrichtung

vorgeschlagene Gebäude

vorgeschlagene Mehrfamilienhäuser

vorgeschlagener Garagenstandort

vorgeschlagene Garagenzufahrten

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHL ZWINGEND VORGESCHRIEBENER GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL

C. Grünordnung

Pflanzgebot: Standort frei wählbar
1 Baum 2. oder 3. Ordnung pro Einfamilienhaus-Grundstück
2 Bäume 2. oder 3. Ordnung pro Mehrfamilienhaus-Grundstück; alternativ Obstbäume

Verfahrensablauf

1. Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 28.02.2017 bis 28.03.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 28.02.2017 bis 28.03.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt/Gemeinde ..... hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

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

7. Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
8. Ausgefertigt

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

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

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

BEBAUUNGSPLAN
Baugebiet "Haidwiesen"

Bauort: Fl.Nr.: 1765, 1765/3, 1765/4

Bauherr: Stadt Maxhütte-Haidhof
Regensburger Straße 18
93142 Maxhütte-Haidhof

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Planverfasser: Preihsl & Schwan
Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld

Fabian Bierstack
Dipl.-Ing.(FH)
Beratender Ingenieur

Grünordnung:

aufgestellt:	Stand vom:	gezeichnet:	Projektnummer:	Maßstab:
26.01.2017	14.12.2017	Walter	B-04-75/17	1:1000

H/B = 841 / 1189 (1.00m²)

Allplan 2016