

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard, VAR	Nummer: BauVV/597/2022 Datum: 28.06.2022 Aktenzeichen:
---	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	20.07.2022	öffentlich

Betreff:

Anbau eines Stadel's als Hackschnitzellager auf dem Grundstück F1St.Nr. 861 der Gem. See, Loisnitz 1, 93133 Burglengenfeld - Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachdarstellung, Begründung:

Ein Bauherr beantragt den Anbau eines Stadels als Hackschnitzellager auf dem Grundstück F1St.Nr. 861, Gem. See, Loisnitz 1, 93133 Burglengenfeld.

Der geplante Stadel als Hackschnitzellager wird direkt an das bereits bestehende landwirtschaftliche Gebäude in Holzbauweise so angebaut, dass es sich bzgl. der Dachform, Bauart und Kubatur an das Bestandsgebäude angleicht. Das Lager soll für ca. 160 cbm Hackschnitzel errichtet werden.

Das Hackschnitzellager wird für das nicht landwirtschaftlich genutzte Hauptgebäude errichtet und ist somit nicht privilegiert, jedoch gem. § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig.

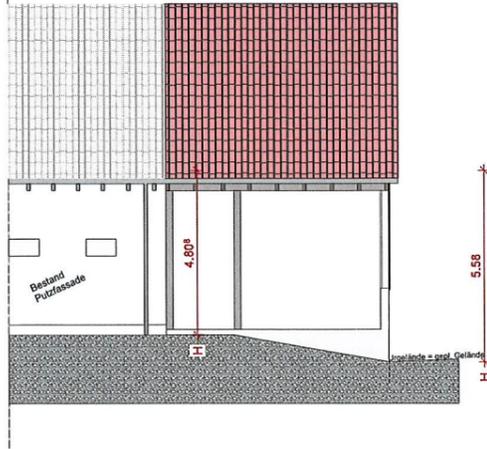
Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Stadels als Hackschnitzellager auf dem Grundstück F1St.Nr. 861, Gem. See, Loisnitz 1, 93133 Burglengenfeld, zu erteilen.

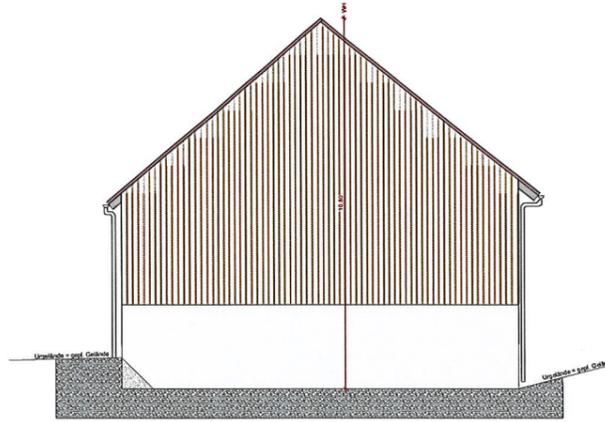
Anlagen:

Stadl_Loisnitz_Ansichten_Lageplan

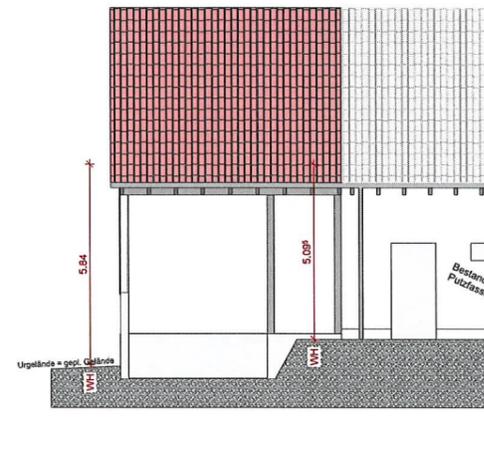
Ansicht Westen



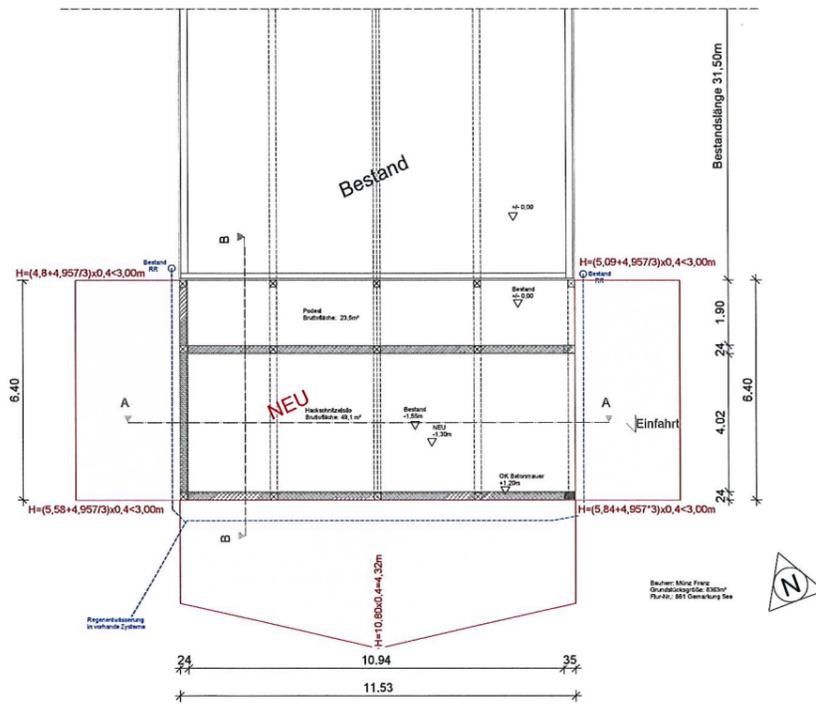
Ansicht Süden



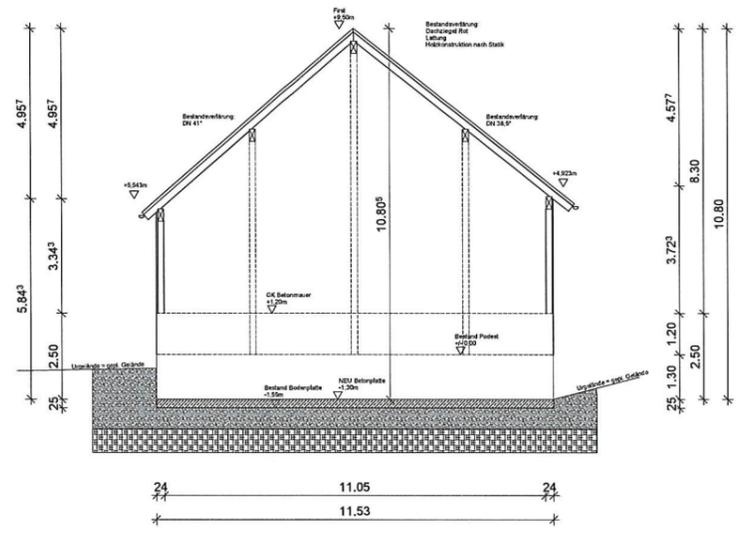
Ansicht Osten



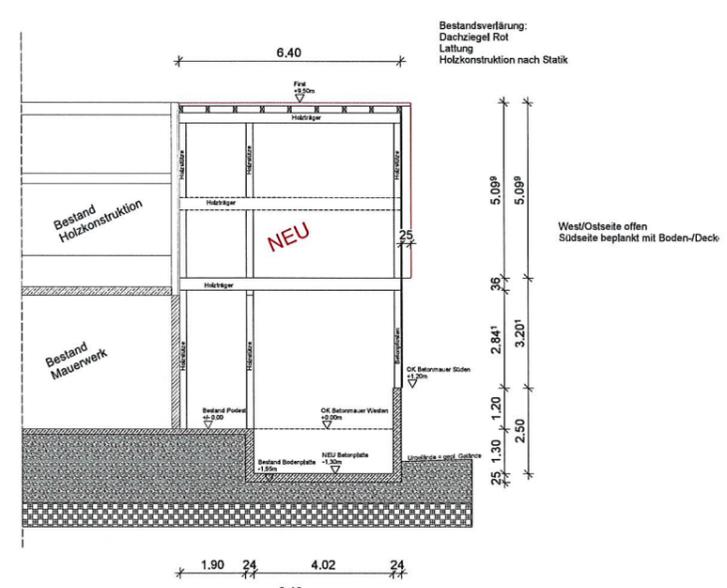
Grundriss



Schnitt A - A



Schnitt B - B



TOP Ö 2.1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 Flurkarte 1 : 1000
 zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorV
 Erstellt am 28.02.2022

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
 Nabburg
 Oberforst 12
 92507 Nabburg

Flurstück: 861
 Gemarkung: See

Gemeinde: Stadt Burglengenfeld
 Landkreis: Schwandorf
 Bezirk: Oberpfalz

Maßstab 1:1000

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
 Zur Weiterverbreitung ist befristet genehmigt.

Eingabeplan

Anbau eines Stadel für Lagerung von Hackschnitzel

Bauherr/-in: **Munz Florian**
Am Anger 4
93183 Kallmünz

Bauort: Flurstück 861 Gemarkung See
 Loisnitz 1
 93133 Burglengenfeld

Nachbarn:

Flur 862 Gemarkung See
Goggenlehmann
Loisnitz 2, 93133 Burglengenfeld

Flur 861/1, Gemarkung See
Hengl Eduard
Auf den Brettern 6
92365 Hohenfels

Grundriss
 Schnitt
 Ansichten
 M: 1:100

Entwurfsverfasser:

Andreas Müller
Christoph Müller
Florian Müller
Florian Müller

Datum, Entwurfsverfasser

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard, VAR	Nummer: BauVW/577/2022 Datum: 13.04.2022 Aktenzeichen:
---	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	20.07.2022	öffentlich

Betreff:

Tekturantrag zum Neubau von 30 Wohneinheiten in drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück FISt.Nr. 2332, Gem. Burglengenfeld, Johann-Sebastian-Bach-Str. 1, 93133 Burglengenfeld - Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachdarstellung, Begründung:

In der Bauausschusssitzung am 21.04.2021 verweigerte die Stadt Burglengenfeld das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben „Neubau von 34 Wohneinheiten in drei Mehrfamilienhäusern mit zentraler Tiefgarage in 93133 Burglengenfeld, Johann-Sebastian-Bach-Str. 1, FISt.Nr. 2332, Gem. Burglengenfeld“.

Die nachfolgende eingehende Prüfung des Bauantrages unter Einschaltung der erforderlichen Fachstellen und unter Berücksichtigung der Einwendungen der Nachbarn hat ergeben, dass aus bauplanungsrechtlichen Gründen keine Bedenken gegen die Verwirklichung des Vorhabens bestehen. Das gemeindliche Einvernehmen konnte damit laut Unterer Bauaufsichtsbehörde nicht rechtmäßig verweigert werden. Die Abwägung und baurechtliche Prüfung des Bauantrages ist im Schreiben des Landratsamtes Schwandorf vom 21.06.2022 detailliert dargelegt.

Abschließend wurde festgestellt, dass sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Das gemeindliche Einvernehmen der Stadt Burglengenfeld ist deshalb nach Art. 71 Satz 4 i.V.m. Art. 67 Abs. 1 BayBO zu ersetzen. Nach Art. 67 Abs. 4 BayBO wird die Stadt Burglengenfeld vor Ersetzung angehört, um erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu beraten und zu entscheiden.

Der Bauherr hat den ursprünglichen, von der Stadt Burglengenfeld abgelehnten, Bauantrag, nun in Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde modifiziert und

in Teilbereichen abgeändert, so dass einige Verbesserung bezüglich der Gebietsverträglichkeit eingetreten sind.

- Trennung des Staffelgeschosses des östlichen Wohngebäudes
- Verkürzung der Staffelgeschosse der beiden westlichen Wohngebäude
- Verringerung der Wohneinheiten von 34 auf 30 Einheiten
- Zurücksetzen der Tiefgarage im Bereich zwischen den beiden westlichen Wohngebäuden
- Anpassen der Anzahl der Tiefgaragenplätze
- Reduzierung der westlichen Tiefgaragenattika zwischen den beiden westlichen Gebäuden

Die Verwaltung bittet um erneute Beratung und Entscheidung.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für den Neubau von drei Mehrfamilienhäuser mit 30 Wohneinheiten und einer zentralen Tiefgarage auf dem Grundstück F1St.Nr. 2332, Gem. Burglengenfeld, Johann-Sebastian-Bach-Str. 1, 93133 Burglengenfeld, zu erteilen.

Anlagen:

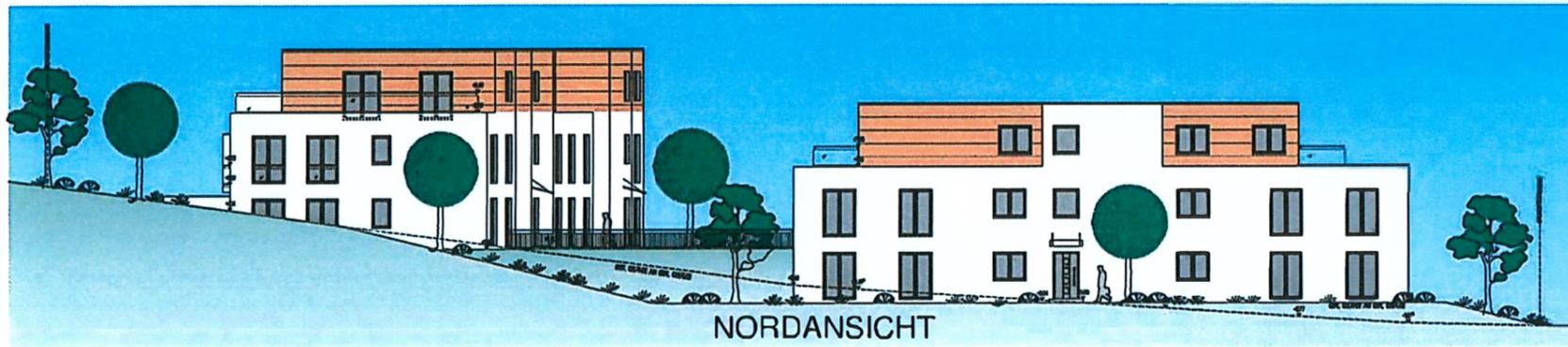
Bild15_compressed

Eingabeplan

Gegenüberstellung_Alt_Neu

zurückversetzter_TG_Bereich





NORDANSICHT



NORDANSICHT - HAUS 1



OSTANSICHT



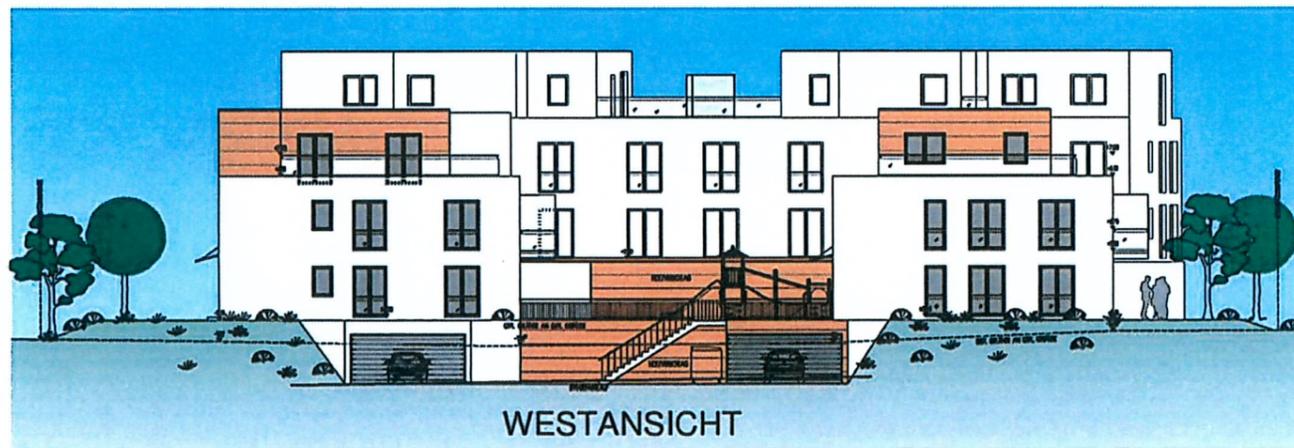
WESTANSICHT - HAUS 3



SÜDANSICHT



SÜDANSICHT - HAUS 2



WESTANSICHT

EINGABEPLAN

Ansichten M1:100

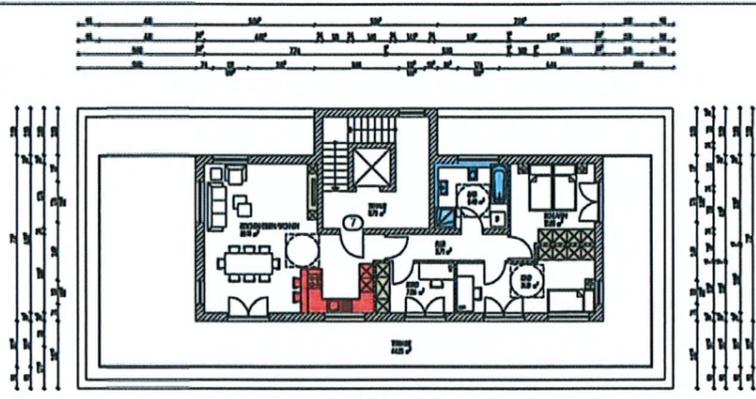
Projekt: Neubau von 34 Wohneinheiten in drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage
in 93133 Burglengenfeld, Johann-Sebastian-Bach-Str. 1
Ordnung: Burglengenfeld, Fl.Nr.: 2432

Baufert:

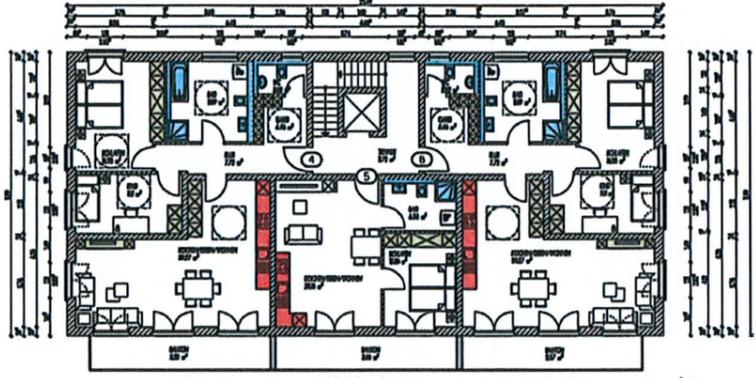
Nachbarn:

Ordnung:	_____
Fl.Nr.:	_____

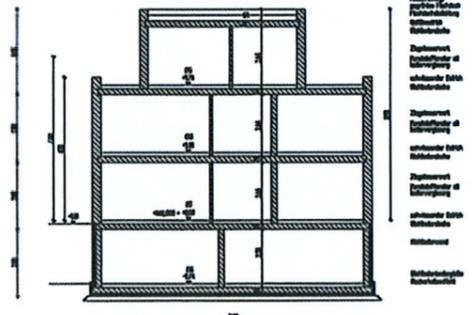
1:100 Maßstab



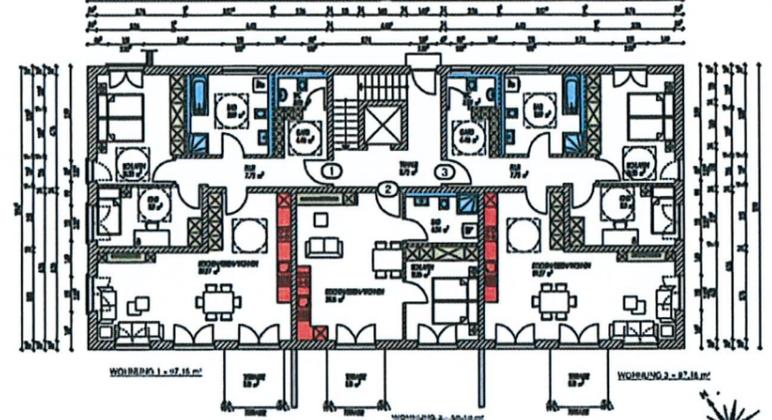
DACHGESCHOSS - HAUS 1



OBERGESCHOSS - HAUS 1



SCHNITT A - A - HAUS 1



ERDGESCHOSS - HAUS 1

WOHNFLÄCHE HAUS 1:
(mit Terrassenfläche u. Balkonfläche H2; ohne Trr.Haus)

WOHNUNG 1 - WOHNFLÄCHE	= 97,15 m ²
WOHNUNG 2 - WOHNFLÄCHE	= 60,19 m ²
WOHNUNG 3 - WOHNFLÄCHE	= 97,16 m ²
WOHNUNG 4 - WOHNFLÄCHE	= 99,64 m ²
WOHNUNG 6 - WOHNFLÄCHE	= 62,72 m ²
WOHNUNG 8 - WOHNFLÄCHE	= 99,80 m ²
WOHNUNG 7 - WOHNFLÄCHE	= 131,45 m ²
ZESAMTWOHNFLÄCHE NACH DIN 283	627,81 m²

EINGABEPLAN - HAUS 1

Grundriss - Schnitt M1:100

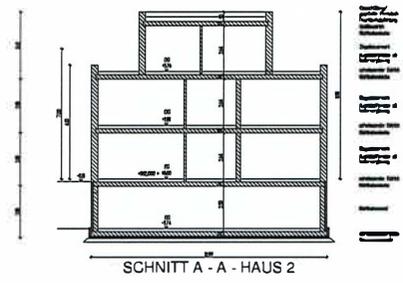
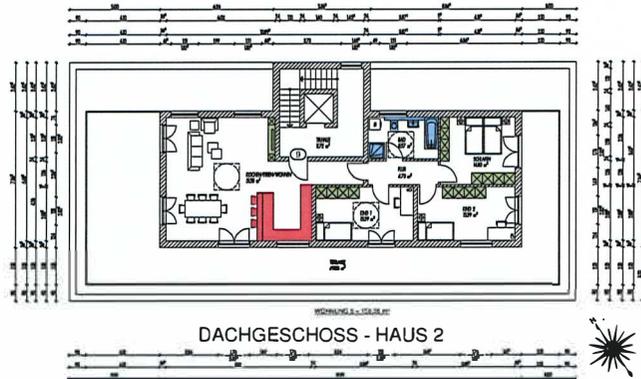
30

Projekt: Neubau von Wohnhäusern in drei Mehrfamilienhäusern
in Tübingen
In 93133 Burglengenfeld - Johann-Sebastian-Bach-Str. 1
Gemeinde: Burglengenfeld, Fl.Nr.: 2332

Bauherr: **Städt. Bauamt**
Leitungsbüro

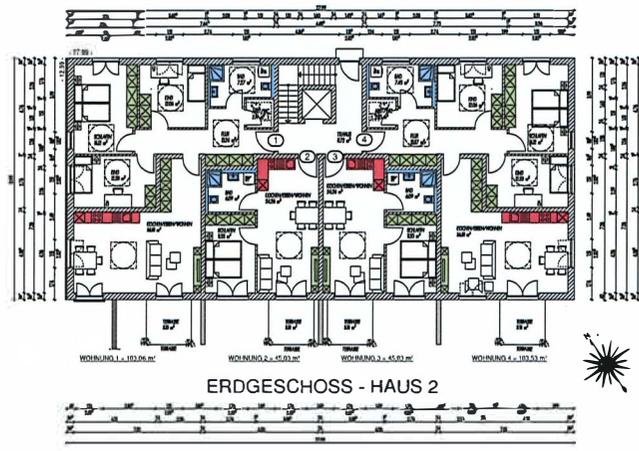
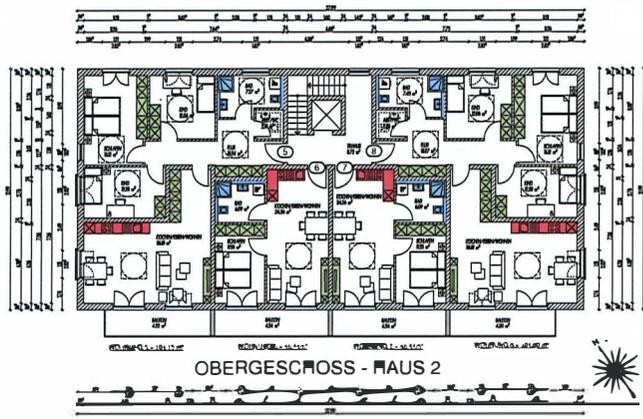
Nachbar:
 Nr. 110 + 111
 Nr. 112 + 113
 Nr. 114 + 115
 Nr. 116 + 117
 Nr. 118 + 119
 Nr. 120 + 121

Entwurfsverfasser: **Architektbüro**
Leitung
Architekt



WOHNFLÄCHE HAUS 2:
(mit Terrassenfläche u. Balkonfläche H/2; ohne Tr-Haus)

WOHNUNG 1 - WOHNFLÄCHE	= 103,00 m ²
WOHNUNG 2 - WOHNFLÄCHE	= 45,03 m ²
WOHNUNG 3 - WOHNFLÄCHE	= 45,03 m ²
WOHNUNG 4 - WOHNFLÄCHE	= 103,53 m ²
WOHNUNG 5 - WOHNFLÄCHE	= 104,15 m ²
WOHNUNG 6 - WOHNFLÄCHE	= 46,44 m ²
WOHNUNG 7 - WOHNFLÄCHE	= 46,44 m ²
WOHNUNG 8 - WOHNFLÄCHE	= 104,60 m ²
WOHNUNG 9 - WOHNFLÄCHE	= 158,28 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE NACH DIN 283	767,54 m²



EINGABEPLAN - HAUS 2

Grundriss, Schnitt M1:100

Projekt: Neubau von 34 Wohneinheiten in drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage
in 82133 Burglengenfeld, Johann-Sebastian-Bach-Str. 1
Carné, Burglengenfeld, F.W., 2332

Bauherr: _____

Nachbarn:

Nr. 1: _____

Nr. 2: _____

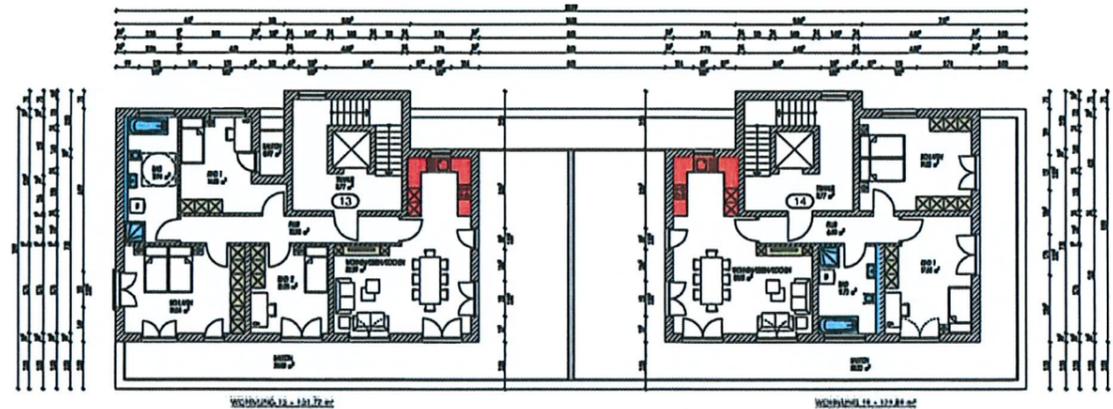
Nr. 3: _____

Nr. 4: _____

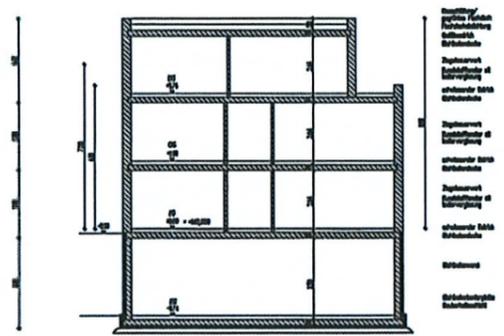
Nr. 5: _____

Nr. 6: _____

SKA Entwurf



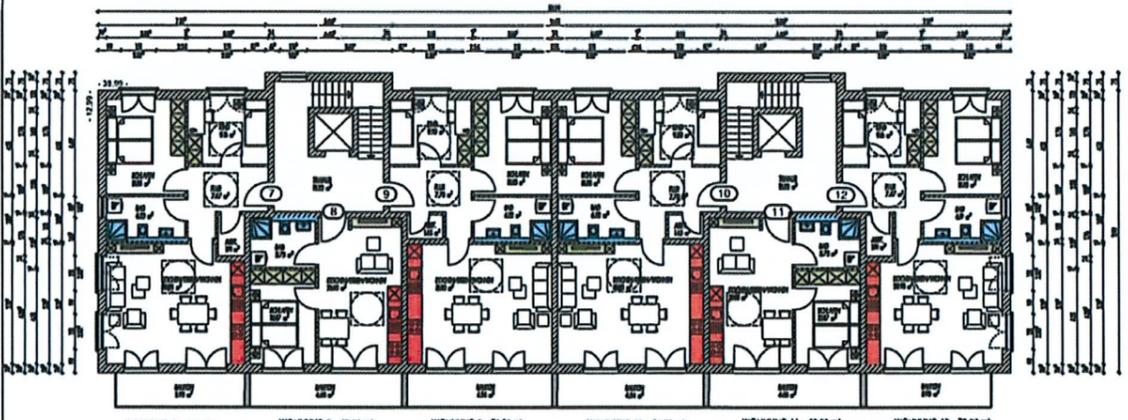
DACHGESCHOSS - HAUS 3



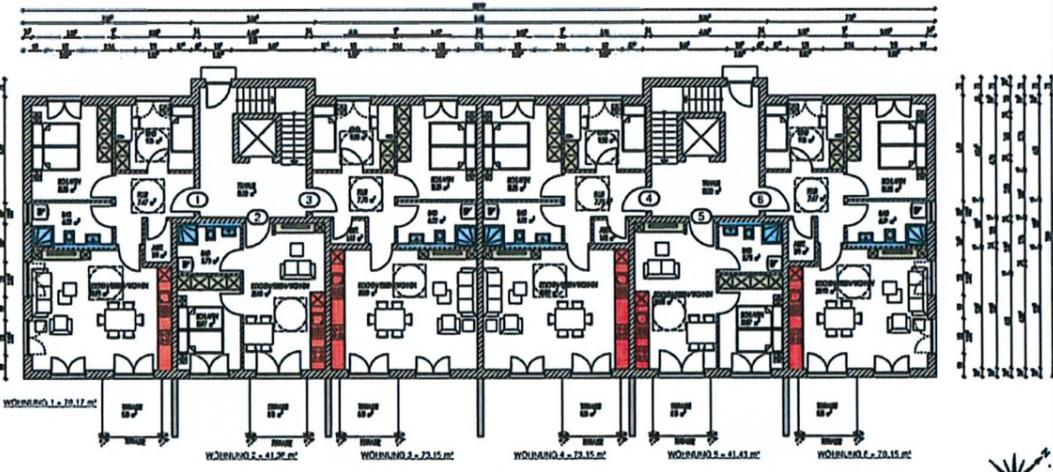
SCHNITT A - A - HAUS 3

WOHNFLÄCHE HAUS 3:
(mit Terrassenfläche u. Balkonfläche H/2; ohne T+Haus)

WOHNUNG 1 - WOHNFLÄCHE	70,17 m ²
WOHNUNG 2 - WOHNFLÄCHE	41,98 m ²
WOHNUNG 3 - WOHNFLÄCHE	73,15 m ²
WOHNUNG 4 - WOHNFLÄCHE	73,15 m ²
WOHNUNG 5 - WOHNFLÄCHE	41,45 m ²
WOHNUNG 6 - WOHNFLÄCHE	70,15 m ²
WOHNUNG 7 - WOHNFLÄCHE	70,98 m ²
WOHNUNG 8 - WOHNFLÄCHE	42,88 m ²
WOHNUNG 9 - WOHNFLÄCHE	74,68 m ²
WOHNUNG 10 - WOHNFLÄCHE	74,68 m ²
WOHNUNG 11 - WOHNFLÄCHE	42,83 m ²
WOHNUNG 12 - WOHNFLÄCHE	70,98 m ²
WOHNUNG 13 - WOHNFLÄCHE	131,72 m ²
WOHNUNG 14 - WOHNFLÄCHE	124,84 m ²
GEBÄUDEFLÄCHE NACH DIN 282	1002,79 m²



OBERGESCHOSS - HAUS 3



ERDGESCHOSS - HAUS 3

EINGABEPLAN - HAUS 3

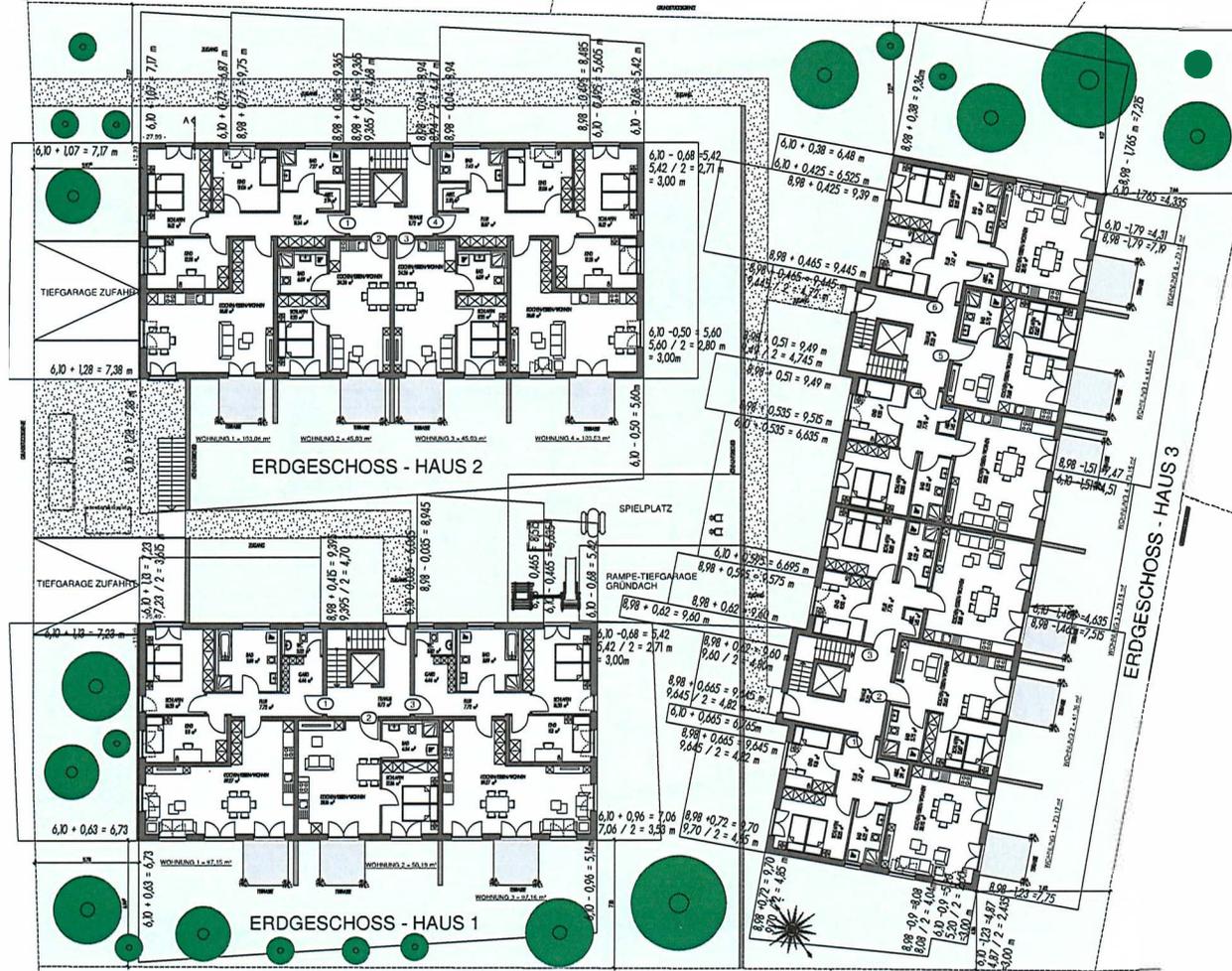
Grundriss, Schnitt M1:100

Projekt: **30**
Neubau von 30 Wohnzeilen in drei Mehrfamilienhäusern
mit Tiefgarage
in 83133 Burglengenfeld, Johann-Babalan-Beck-Str. 1
Gemark.: Burglengenfeld, Fl. Nr.: 3332

Bauherr: _____

Nachbarn: _____

BEITRAG ZUR VERGEBUNG
 KONSTRUKTION / KANALISATION
 80 366,40



EINGABEPLAN

Überreichungsplan M1:100

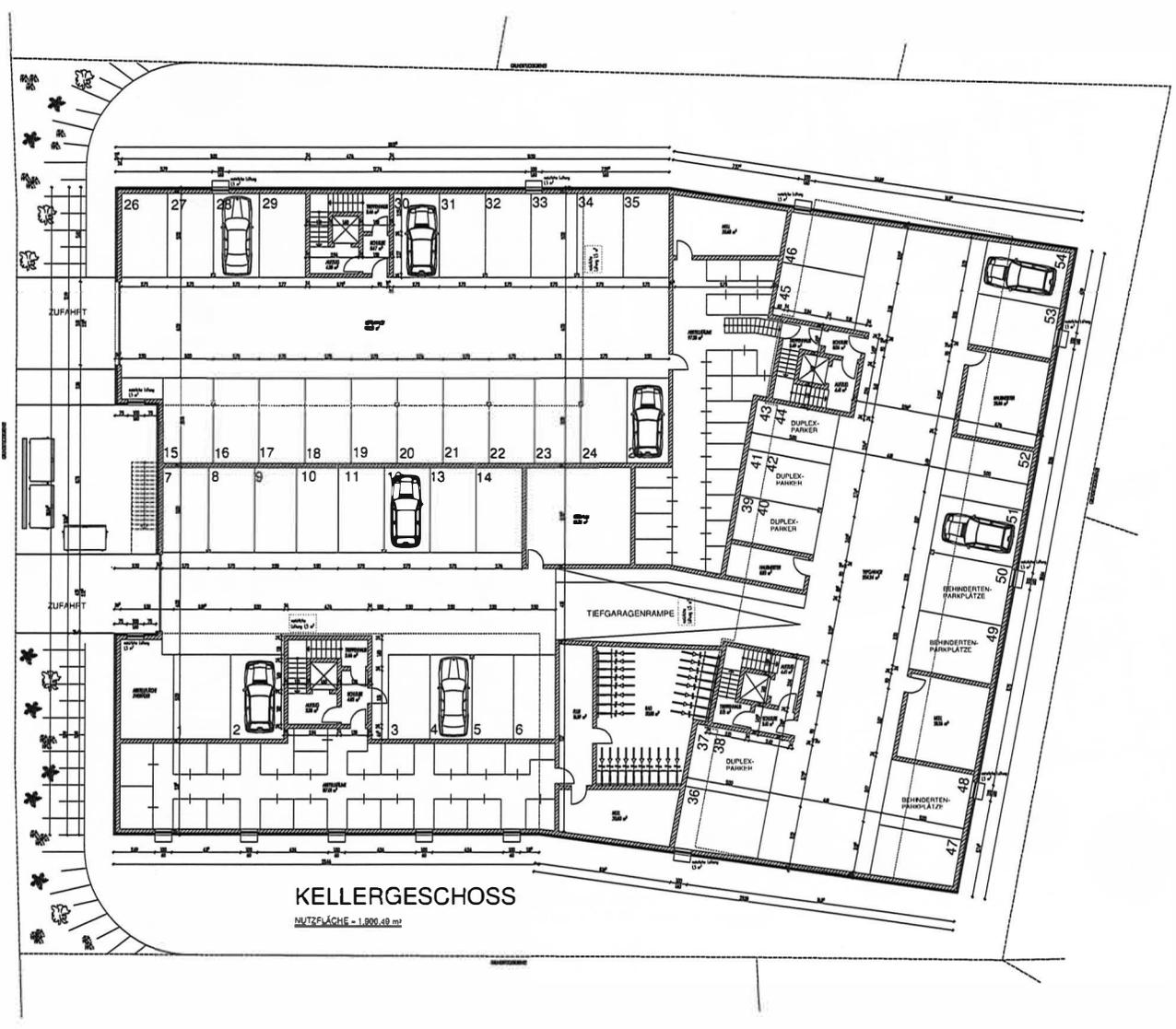
Projekt: Neubau von 34 Wohnseinheiten in drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in 80133 Durlingensfeld, Johann-Sebastian-Bach-Str. 1
 GenK: Baugrunderfeld, Fl.Nr.: 2332

Bauherr:

Nachbarn:

Flur: 8013/1-1000-0000
 Flur: 8013/1-1000-0000
 Flur: 8013/1-1000-0000
 Flur: 8013/1-1000-0000
 Flur: 8013/1-1000-0000
 Flur: 8013/1-1000-0000





KELLERGESCHOSS

NUTZFLÄCHE = 1.800,48 m²

EINGABEPLAN

Tiefgarage M1:100

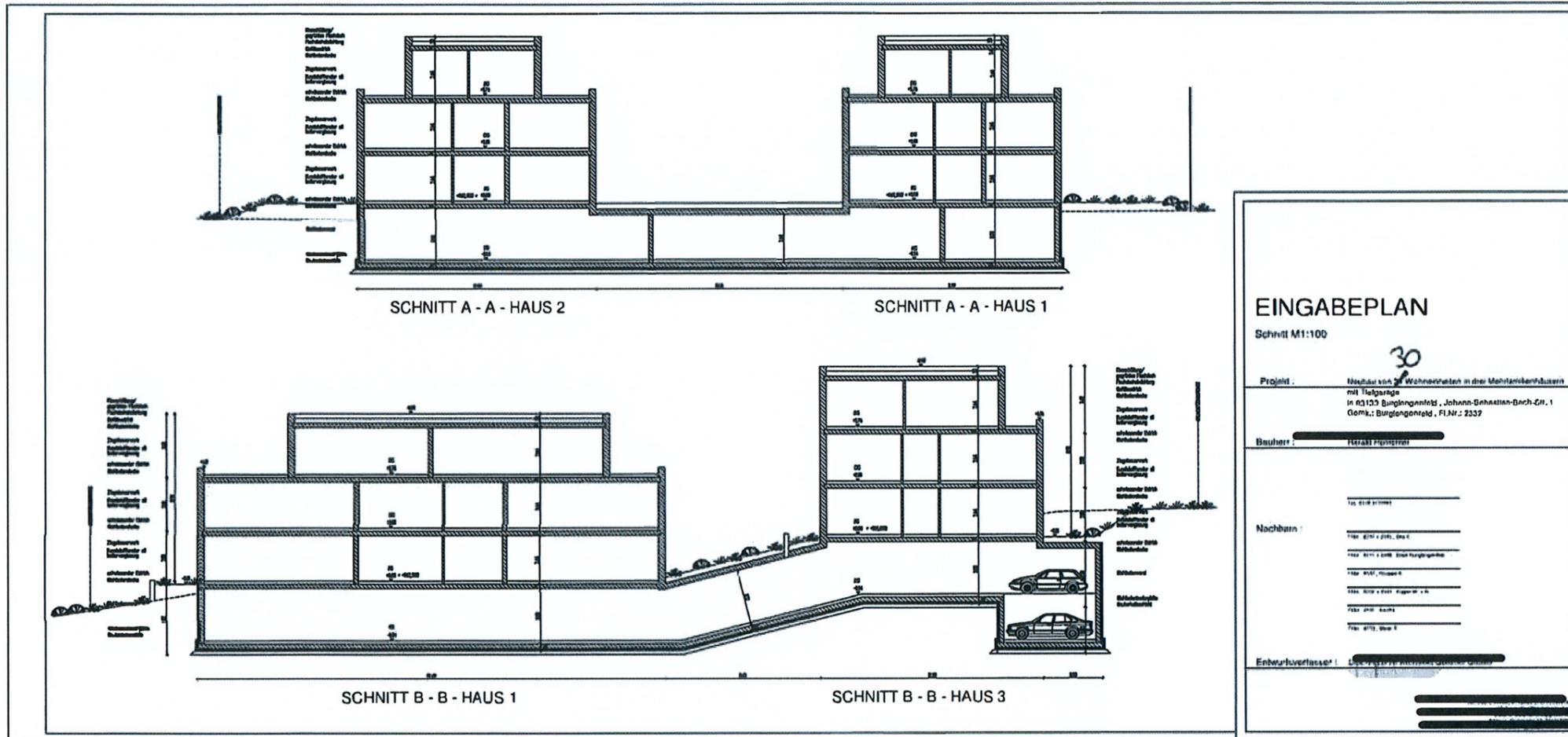
30

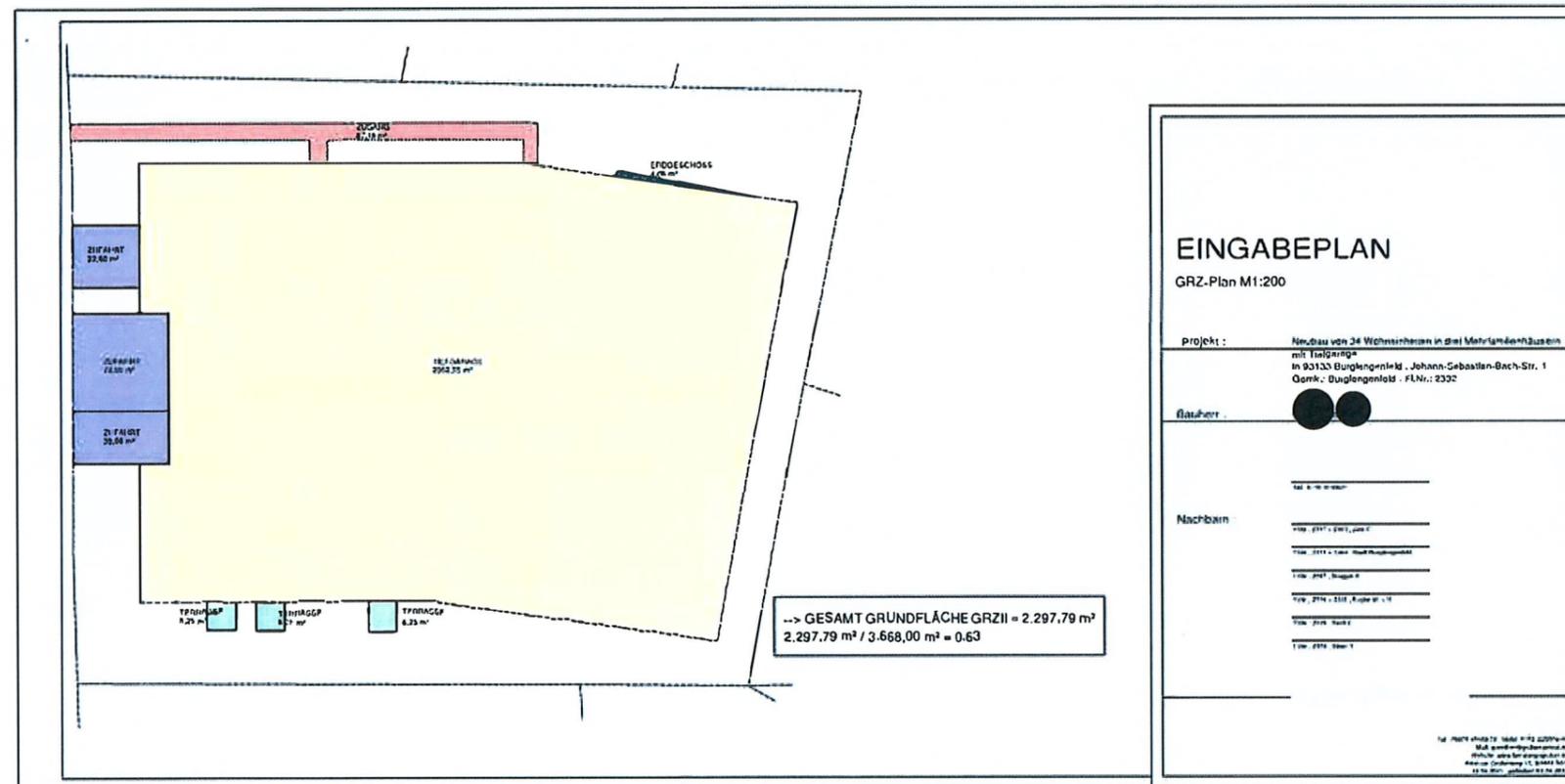
Projekt: Neubau von Mehrfamilien in drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage
in 93133 Berglengenfeld, Johann-Sebastian-Bach-Str. 1
Ordn.-Bauplanungsamt, Pflanzl. 2332

Bauherr: **[REDACTED]**

- Nachbarn:
- NR. 1118/1119/1: _____
 - NR. 1117/1118/1: _____
 - NR. 1111/1112/1: _____
 - NR. 1117/1118/1: _____
 - NR. 1117/1118/1: _____
 - NR. 1118/1119/1: _____
 - NR. 1118/1119/1: _____

























Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard, VAR	Nummer: BauVW/603/2022 Datum: 08.07.2022 Aktenzeichen:
---	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	20.07.2022	öffentlich

Betreff:

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit acht Wohnungen und Tiefgarage + Autoaufzug auf dem Grundstück F1St.Nr. 2100/5 der Gem. Burglengenfeld, Schwandorfer Straße 9a, 93133 Burglengenfeld - Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachdarstellung, Begründung:

Ein Bauherr beantragt den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen und Tiefgarage mit Autoaufzug auf dem 778 m² großen Grundstück, F1St.Nr. 2100/5, Gem. Burglengenfeld, Schwandorfer Str. 9a, 93133 Burglengenfeld.

Das Mehrfamilienhaus soll in E+2-Bauweise mit extensiv begrüntem Flachdach und PV-Anlage errichtet werden. In der Tiefgarage sind 14 Stellplätze sowie ein großzügiger Fahrradabstellplatz vorgesehen. Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) fordert in neuen Wohngebäuden ab fünf Parkplätzen Ladestationen zu errichten, bzw. Leerrohre dafür bereitzustellen. Diese Forderung muss gesetzlich erfüllt werden.

Barrierefreiheit wird durch den Einbau eines Aufzuges aus der Tiefgarage bis zum 2. OG gewährleistet. Außerdem werden im Keller Abstellräume für die Bewohner eingebaut.

Die Kennzahlen der Grund- und Geschossflächen werden zwar eingehalten, aber auch vollends ausgeschöpft. Es sind zwei Wohneinheiten zwischen 40 – 59,90 m² und sechs Wohneinheiten zwischen 60 – 109,90 m² geplant, so dass der Stellplatznachweis mit 14 Stellplätzen in der Tiefgarage und zwei Stellplätze im Außenbereich erfüllt werden kann. Der erforderliche Spielplatz wird entsprechend Art. 7 Abs. 3 BayBO mit einer großzügigen Fläche von über 50 m² nachgewiesen.

Um das Einfügungsgebot wegen der Geschossigkeit nachprüfen zu können, wurde vom Bauherrn gefordert, bei den Ansichten auch die Umgebungsbebauung mit dar-

zustellen. In den Schnitten und den Ansichten wird durch die Darstellung der Nachbarhäuser ersichtlich, dass sich das Mehrfamilienhaus bezüglich der Geschossigkeit durchaus einfügt.

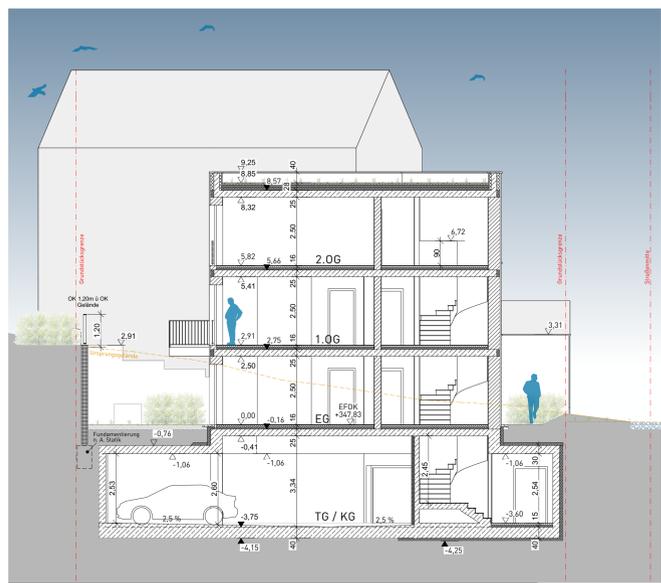
Die dort vorhandene Splittersiedlung ist im Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt, ist aber gem. § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig. Die Planungen wurden überdies im Vorfeld bereits mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

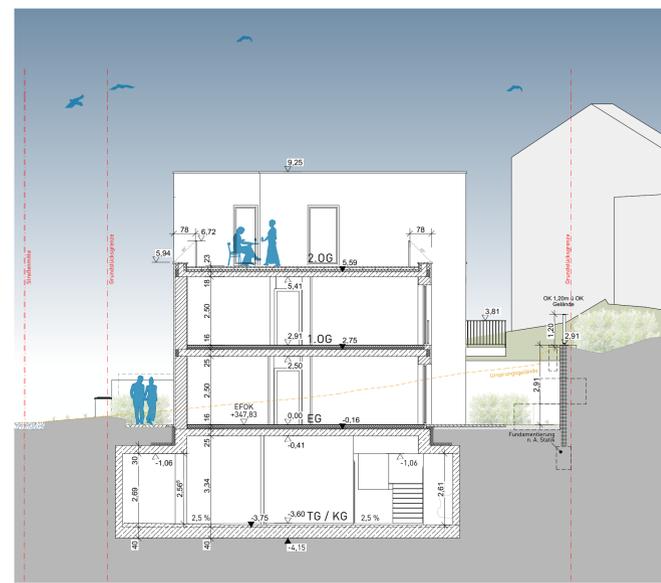
Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen und Tiefgarage mit Autoaufzug auf dem Grundstück F1St.Nr. 2100/5, Gem. Burglengenfeld, Schwandorfer Str. 9a, 93133 Burglengenfeld, zu erteilen.

Anlagen:

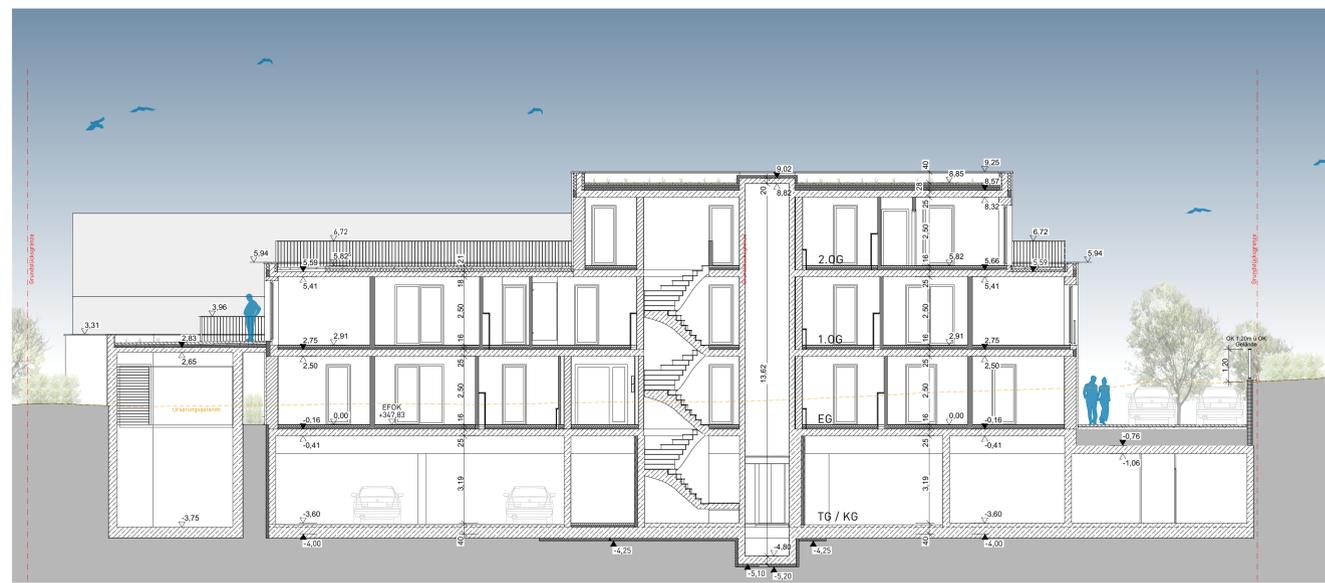
- 1_Grundriss_TG_EG_Schnitte
- 2_Grundriss_1.OG_2.OG_Ansichten
- Abstandsflächen_Dachaufsicht



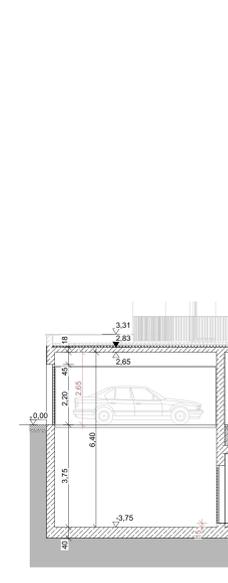
Schnitt A-A



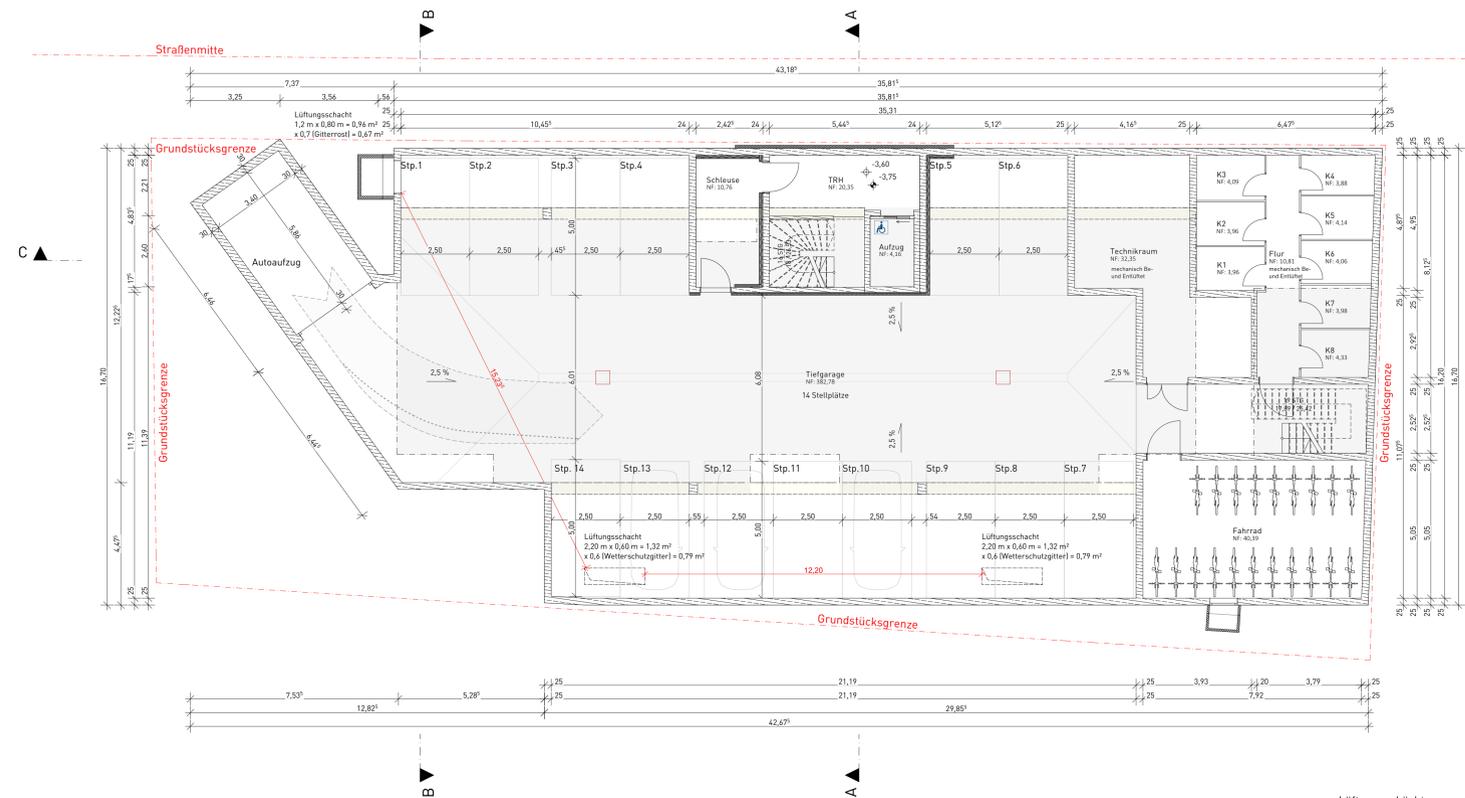
Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D (Autoaufzug)

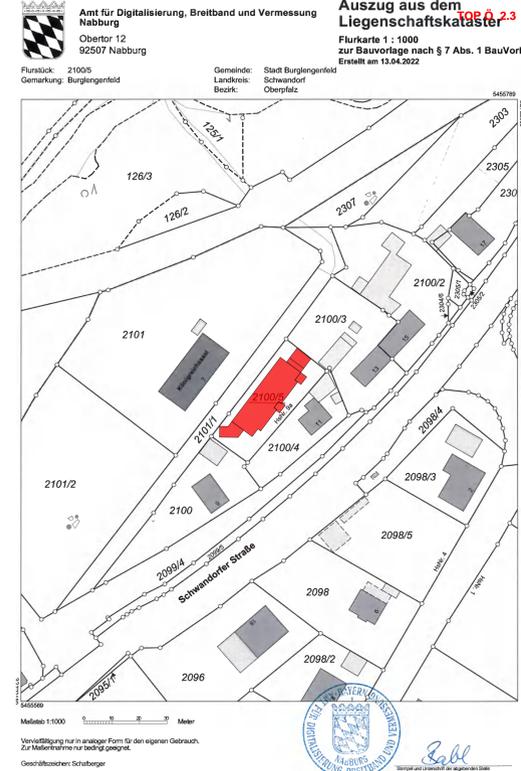


Lüftungsschächte
 Bedarf: 14 Stellplätze x 0,15 m = 2,10 m²
 Gesamt: 0,67 + 0,79 + 0,79 = 2,25 m²

Tiefgarage / Kellergeschoss



Erdgeschoss



BAUVORLAGE

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohnungen und Tiefgarage + Autoaufzug
 Schwandorferstraße 9a in 93133 Burglengenfeld
 Fl.Nr. 2100/5, Gemarkung Burglengenfeld

- Bauherrschaft: Schafberger Immobilien GmbH
- Hauptrolle: 6, 93133 Burglengenfeld
- Architekt: ds architekten gmbh
- Auergasse 3, 93047 Regensburg
- Nachbarn:
 - Fl.Nr. 2100: Kostadinova Paunka und Vasiliev Kosta, Schwandorfer Straße 7, 93133 Burglengenfeld
 - Fl.Nr. 2100/3: Lang Petra und Schröder Claudia, Schwandorfer Straße 13, 93133 Burglengenfeld
 - Fl.Nr. 2100/4: Eichhammer Peter, Zur Austria 15, 93142 Mahühle-Haidhof
 - Fl.Nr. 2101/1: Stadt Burglengenfeld, Marktplatz 2 - 4, 93133 Burglengenfeld



Ansicht Süd-Ost



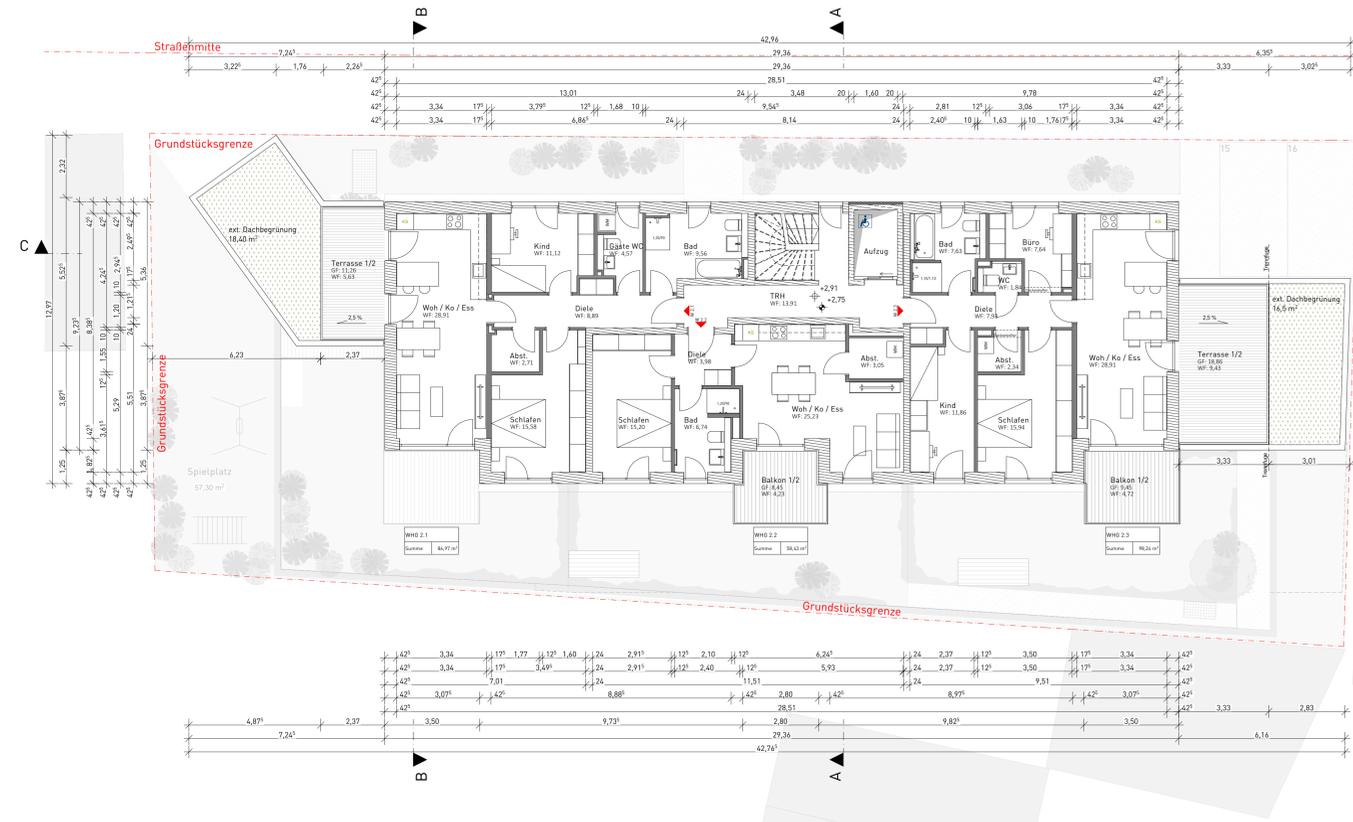
Ansicht Nord-West



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Süd-West



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

BAUVORLAGE

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohnungen und Tiefgarage + Autoaufzug
Schwandorferstraße 9a in 93133 Burglengenfeld
Fl.Nr. 2100/5, Gemarkung Burglengenfeld

Bauherrschaft
Schalberger Immobilien GmbH
Hopfenröhe 6
93133 Burglengenfeld

Architekt
ds architekten gmbh
Auergerasse 3
93047 Regensburg

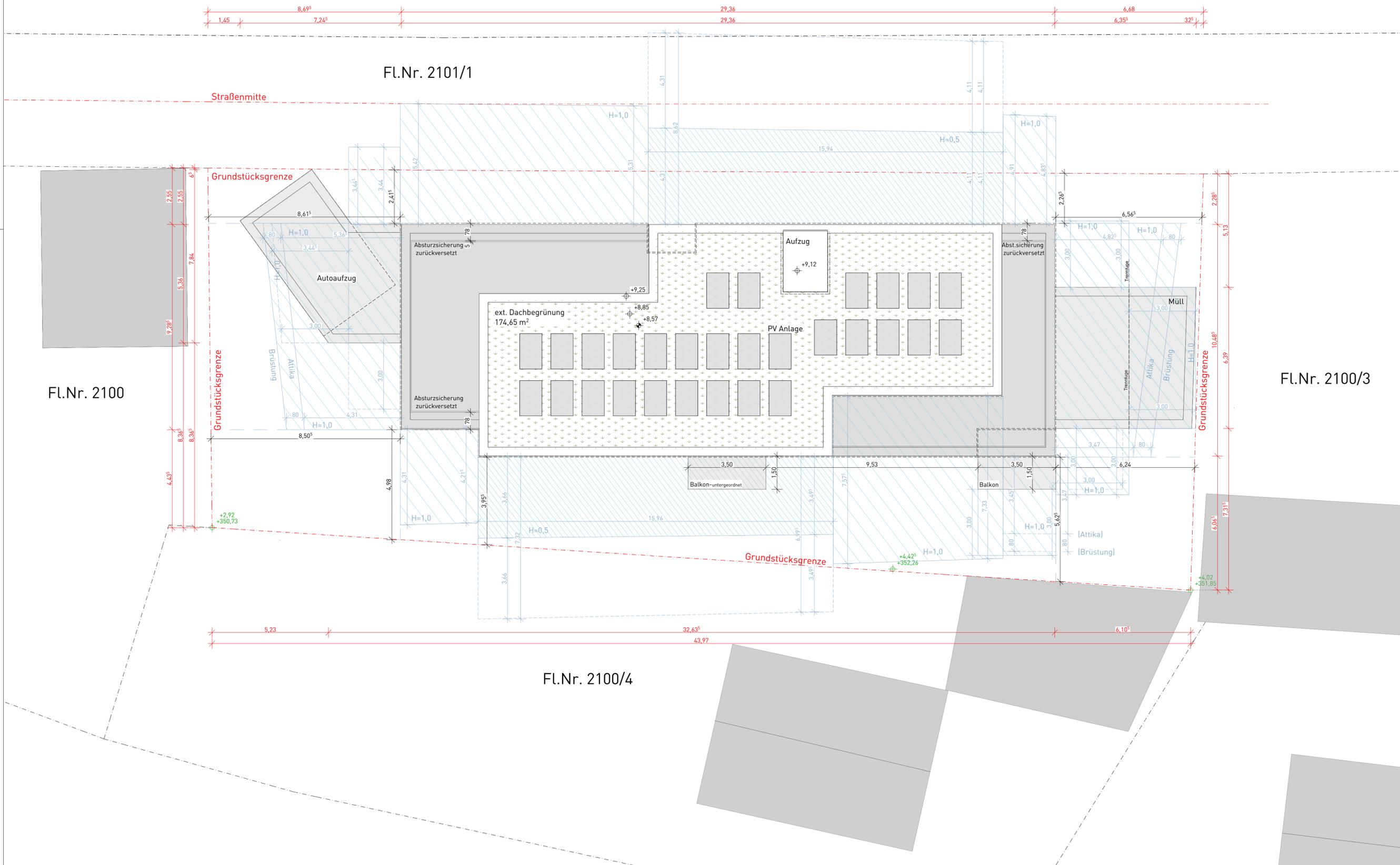
Nachbarn

Fl.Nr. 2100 Kostadinova Paunka und Vasiliev Kosta, Schwandorfer Straße 9, 93133 Burglengenfeld	Unterschrift
Fl.Nr. 2100/3 Lang Petra und Schröder Claudia, Schwandorfer Straße 13, 93133 Burglengenfeld	Unterschrift
Fl.Nr. 2100/4 Eichhammer Peter, Zur Austria 15, 93142 Maxhütte-Haidhof	Unterschrift
Fl.Nr. 2101/1 Stadt Burglengenfeld, Marktplatz 2 - 6, 93133 Burglengenfeld	Unterschrift

Regensburg den, 28.06.2022

EFOK = +0,00 m = 347,83 m ü.N.N.

ds architekten gmbh
Auergerasse 3 | 93047 Regensburg
T. 0941/644494-0 | F. 0941/644494-28 | info@dsarchitekten.com



BAUVORLAGE

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohnungen und Tiefgarage + Autoaufzug
Schwandorferstraße 9a in 93133 Burglengenfeld
FL.Nr. 2100/5, Gemarkung Burglengenfeld

Bauherrschaft
Schafberger Immobilien GmbH
Hopfenröthe 6
93133 Burglengenfeld

Architekt
ds architekten gmbh
Auergasse 3
93047 Regensburg

Nachbarn	
FL.Nr. 2100 Kostadinova Paunka und Vasilev Kosta, Schwandorfer Straße 9, 93133 Burglengenfeld	Unterschrift
FL.Nr. 2100/3 Lang Petra und Schröder Claudia, Schandorfer Straße 13, 93133 Burglengenfeld	Unterschrift
FL.Nr. 2100/4 Eichhammer Peter, Zur Austria 15, 93142 Maxhütte-Haidhof	Unterschrift
FL.Nr. 2101/1 Stadt Burglengenfeld, Marktplatz 2 - 6, 93133 Burglengenfeld	Unterschrift

Regensburg den, 28.06.2022

EFOK = +0,00 m = 347,83 m ü.N.N.

 ds architekten gmbh _ Auergasse 3 _ 93047 Regensburg
ds | architekten t. 0941/464494-0 _ f. 0941/464494-28 _ info@dsarchitekten.com

Plan 3 (Abstandsflächen / Dachaufsicht)

MAßSTAB = 1:100 Nr. 175

Dieses Dokument ist Eigentum von ds architekten gmbh; es darf ohne ausdrückliche Genehmigung weder verteilt, noch vervielfältigt werden.
Sämtliche Rechte für Verwertung und Veröffentlichung liegen bei dem Planverfasser.

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard, VAR	Nummer: BauVW/598/2022 Datum: 01.07.2022 Aktenzeichen:
---	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	20.07.2022	öffentlich

Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan "Maxhütter Str. 48 (WA)" - Erörterung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Bürgereinwendungen – Satzungsbeschluss

Sachdarstellung, Begründung:

In der Sitzung am 08.12.2022 wurden vom Bauausschuss der vorgelegte Planentwurf gebilligt, so dass das förmliche Verfahren durchgeführt werden konnte.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen in der Verwaltung ein. Von den Trägern öffentlicher Belange kamen größtenteils zustimmende Stellungnahmen, da keine Bedenken vorlagen.

Kritische Stellungnahmen von Fachbehörden werden nachfolgend aufgeführt und neben den zustimmenden Stellungnahmen in den beigefügten Abwägungsvorschlägen ausführlich behandelt und zum Beschluss vorgelegt:

- Das Landratsamt Schwandorf -Bauleitplanung- hatte überwiegend redaktionelle Hinweise und klarstellende Änderungswünsche, die in den nun vorliegenden Planungen eingearbeitet wurden.
- Das Wasserwirtschaftsamt Weiden regt an, zum Speichern und zur Grauwassernutzung von Niederschlagswasser großräumige Regenwasserzisternen verbindlich festzusetzen. Außerdem sollen zur Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes unter Hinweise Empfehlungen und Vorschläge zum Schutz des Mutterbodens aufgeführt werden. Dies wird in dem nun vorliegenden Plan umgesetzt.
- Stadtbaumeister Haneder fordert die max. Zahl der Vollgeschosse auf drei statt vier zu reduzieren. Außerdem sollen je Wohngebäude nur max. acht Wohneinheiten zulässig sein. Ein nachhaltiges Energiekonzept soll aufgezeigt werden und evtl. Flächen gem. § 9 Nr. 12 BauGB festlegen. Die Spielplatz-

größe soll auf Grundlage der Kommentarliteratur errechnet und nachgewiesen werden.

Ein Pflanzgebot wird festgesetzt und bei Nutzungsaufnahme soll der Vollzug schriftlich angezeigt werden. Im Baugebiet werden 20 % statt der üblichen 10 % bezahlbarem Wohnraum gefordert.

Der Abwägungsvorschlag lautet (in der beigefügten Liste aller Stellungnahme findet man die ausführlichen Abwägungsvorschläge):

Aufgrund der Topografie der Planungsfläche ist das Untergeschoss, welches von außen anfahrbar ist und für Stellplätze, Treppen, Aufzug, Keller- und Technikräume genutzt wird, bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zu werten. Auf dem Untergeschoss sind dann noch drei weitere Vollgeschosse für Wohnnutzung geplant. Daraus ergibt sich das Erfordernis von vier Vollgeschossen. Die Wandhöhe wird mit 12 Meter ab Bezugspunkt der idealisierten Linie eingehalten.

Wegen dem schmal zulaufenden Grundstückszuschnitt und den damit kleiner werdenden Gebäuden ist die Aufteilung der Wohnungen so geplant, dass im untersten Gebäude zehn Wohnungen, im mittleren acht Wohnungen und im obersten Gebäude sieben Wohnungen entstehen. Laut § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist die Festsetzung einer max. Anzahl an Wohnungen nur in Bezug auf Gebäude zulässig und nicht auf Grundstücke. Im Städtebaulichen Vertrag wird die höchst zulässige Anzahl der Wohnungen auf dem Baugrundstück mit max. 25 Wohneinheiten festgelegt.

Anstrahlung von Gebäuden und Bepflanzungen werden in den Festsetzungen als unzulässig beschrieben.

Als Energiekonzept wird vorgesehen, dass die nutzbaren Dachflächen mit PV-Modulen versehen werden und der erzeugte Strom zur Eigenversorgung der Gebäude verwendet wird. Darüber hinaus sind im nördlichen und mittleren Gebäude eine hauseigene Nahwärmenutzung/Pelletheizanlage vorgesehen. Das südliche Gebäude soll mit einer Wärmepumpe ausgestattet werden.

Der Vorhabensträger sieht die Errichtung von sozial gefördertem Wohnraum vor. Allerdings möchte der Vorhabensträger sich auf den Grundsatzbeschluss der Stadt Burglengenfeld mit der Vorgabe eines 10 %-Anteils stützen. Er begründet dies damit, dass er bereits im BG „Hussitenweg IV“ 16 öffentlich geförderte Wohnungen errichtet und dies bereits weit über dem 10 %-Anteil im Verhältnis zum Gesamtgebiet liegt. Die drei Sozialwohnungen sollen im obersten Gebäude an der Pfälzer Straße eingepflanzt werden.

Das Haus C mit sieben Wohneinheiten im oberen Bereich wird allein über die Pfälzer Straße erschlossen. Die beiden unteren Mehrfamilienhäuser A und B mit offenen Tiefgaragen für insgesamt 17 Wohneinheiten werden über die Maxhütter Straße verkehrsmäßig erschlossen. Die erforderlichen 47 Stellplätze werden mit insgesamt 49 planerisch dargestellten Parkflächen nachgewiesen.

Die drei Wohnblöcke werden jeweils mit drei Wohngeschossen und einem Untergeschoss ausgebaut, wobei das dritte Wohngeschoss zurückversetzt und als Penthousewohnung angeboten wird. Somit wirkt die gesamte Kubatur des Gebäudes auf die Umgebung zurückhaltender und verträglicher. Die Flachdächer werden extensiv

begrünt und mit großflächiger Photovoltaikanlagen bestückt. Die öffentliche Durchwegung für Fußgänger von der Pfälzer Straße zur Maxhütter Straße wird auf der geplanten Erschließungsstraße durch eine notariell beurkundete Grunddienstbarkeit gesichert.

Die Spielplatzfläche wurde wunschgemäß vergrößert und soll zentral angelegt werden. Die Vorrichtung der Stellplätze nach GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) für Kfz-Ladestationen wird vorschriftsgemäß eingeplant.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen werden begrünt und gärtnerisch unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der Grundstücksfläche. Eine Gartengestaltung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien sind unzulässig. Je angefangener 300 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Der Pflanznachweis wird dem Stadtbauamt schriftlich angezeigt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt,

I.

Die eingegangenen Anregungen, Bedenken und Einwendungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger zum Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan „Maxhütter Str. 48 (WA)“, werden auf Grundlage der nach Abwägung von der Verwaltung verfassten Stellungnahmen zum Beschluss erhoben.

Die Abwägungen und die dazu gehörigen Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sind Bestandteil dieses Beschlusses.

II.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan „Maxhütter Str. 48 (WA)“ wird auf Grundlage der Satzungsfassung vom 20.07.2022 des Ingenieurbüros Altmann aus Cham zur Satzung erhoben.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Anlagen:

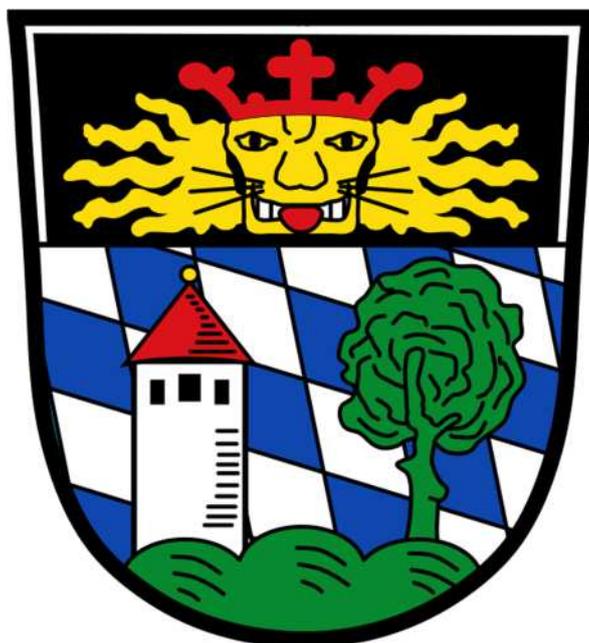
1_Satzung_Fassung

2_Begründung_Fassung

Liste_der_Stellungnahmen_der_TÖBS

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

BURGLENGENFELD
SCHWANDORF
OBERPFALZ



**Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB)
mit integriertem Grünordnungsplan**

„Maxhütter Str. 48 (WA)“

Planverfasser:



Entwurfssfassung: 08.12.2021
Satzungssfassung: 20.07.2022

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Übersichtslageplan	5
3	Planzeichnung, Legende und Höhenplan	6
4	Textliche Festsetzungen	11
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
4.2.1	Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)	11
4.2.2	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	11
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	11
4.2.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO).....	11
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO).....	11
4.4	Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	11
4.5	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	11
4.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	11
4.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	12
4.8	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	12
4.9	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)	12
4.10	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)	13
4.11	Grünordnerische Festsetzungen.....	15
4.11.1	Boden- und Gewässerschutz	15
4.11.2	Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	15
4.11.3	Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung.....	15
4.11.4	Pflanzlisten.....	16
4.11.5	Sonstige grünordnerische Festsetzungen	16
5	Textliche Hinweise und Empfehlungen	17

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), **der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S 286)** erlässt die Stadt Burglengenfeld den Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan **„Maxhütter Str. 48 (WA)“** als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 20.07.2022 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 1386/7 und 1386/10 der Gemarkung Burglengenfeld, Gemeinde Burglengenfeld.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung, Legende und Höhenplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Burglengenfeld, den _____.____._____

.....
Erster Bürgermeister Thomas Gesche

1 Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____.____.____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____.____.____ bis _____.____.____ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____.____ bis _____.____.____ öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 20.07.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.07.2022 als Satzung beschlossen.

Burglengenfeld, den _____.____.____ (Siegel)

Thomas Gesche, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Burglengenfeld, den _____.____.____ (Siegel)

Thomas Gesche, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____.____.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

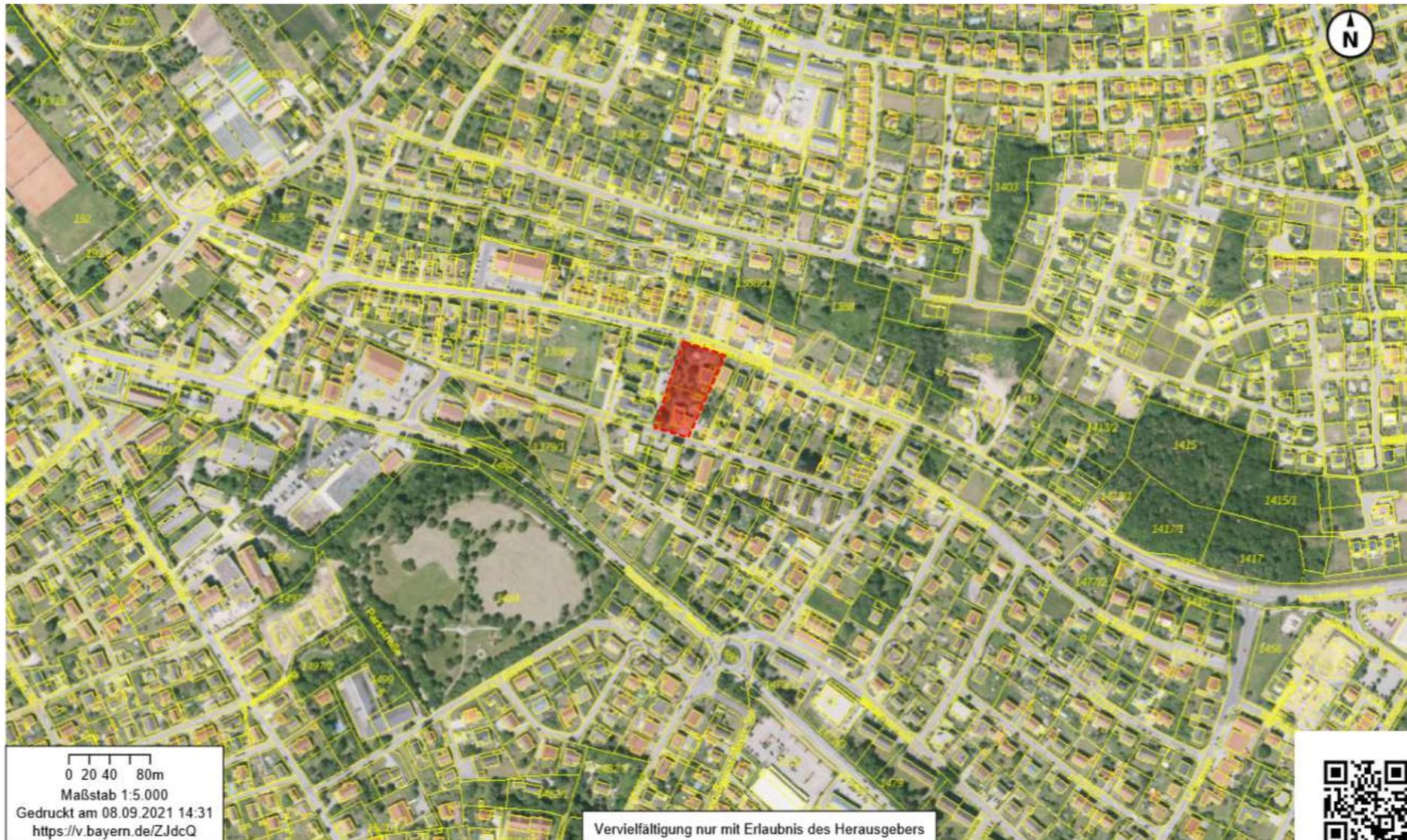
Der Bebauungsplan nach § 13a BauGB mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Burglengenfeld, den _____.____.____ (Siegel)

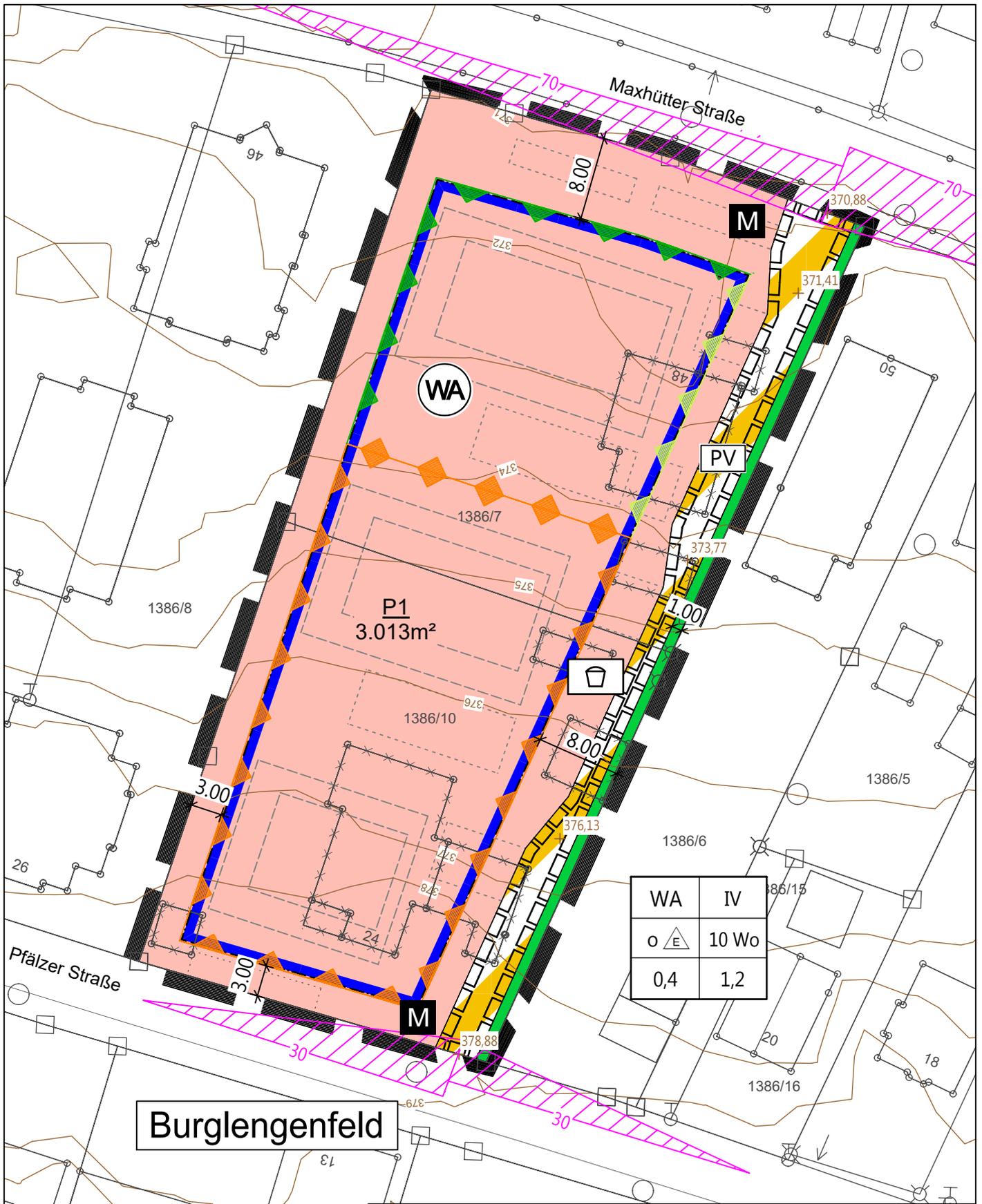
Thomas Gesche, Erster Bürgermeister

2 Übersichtslageplan



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, geoportal.bayern.de, EuroGeographics

3 Planzeichnung, Legende und Höhenplan



Burglengenfeld

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
(gem. §13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan
"Maxhütter Str. 48 (WA)" in Burglengenfeld**



Planzeichnung

Entwurf vom 08.12.2021
Satzungsfassung vom 20.07.2022



M 1:500

Planverfasser:

ALTMANN
INGENIEURBÜRO

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunter-Str. 4
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o 3.1 offene Bauweise



3.5 Baugrenze

WA = Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA	IV	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	o	10 Wo	Zahl der Wohneinheiten je Gebäude (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	1,2	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Festsetzung der Höhenlage in m ü. NHN



6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Private Verkehrsfläche)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)



Müllsammelstelle

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



9 Private Grünflächen



9d Spielplatz

15. Sonstige Planzeichen



15.5 Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 4.10



Lärmpegelbereich II



Lärmpegelbereich III



Lärmpegelbereich IV



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P1
3.013m²

Parzellennummer und -größe



Sichtdreieck mit Vermaßung



geplanter Abbruch bestehendes Gebäude

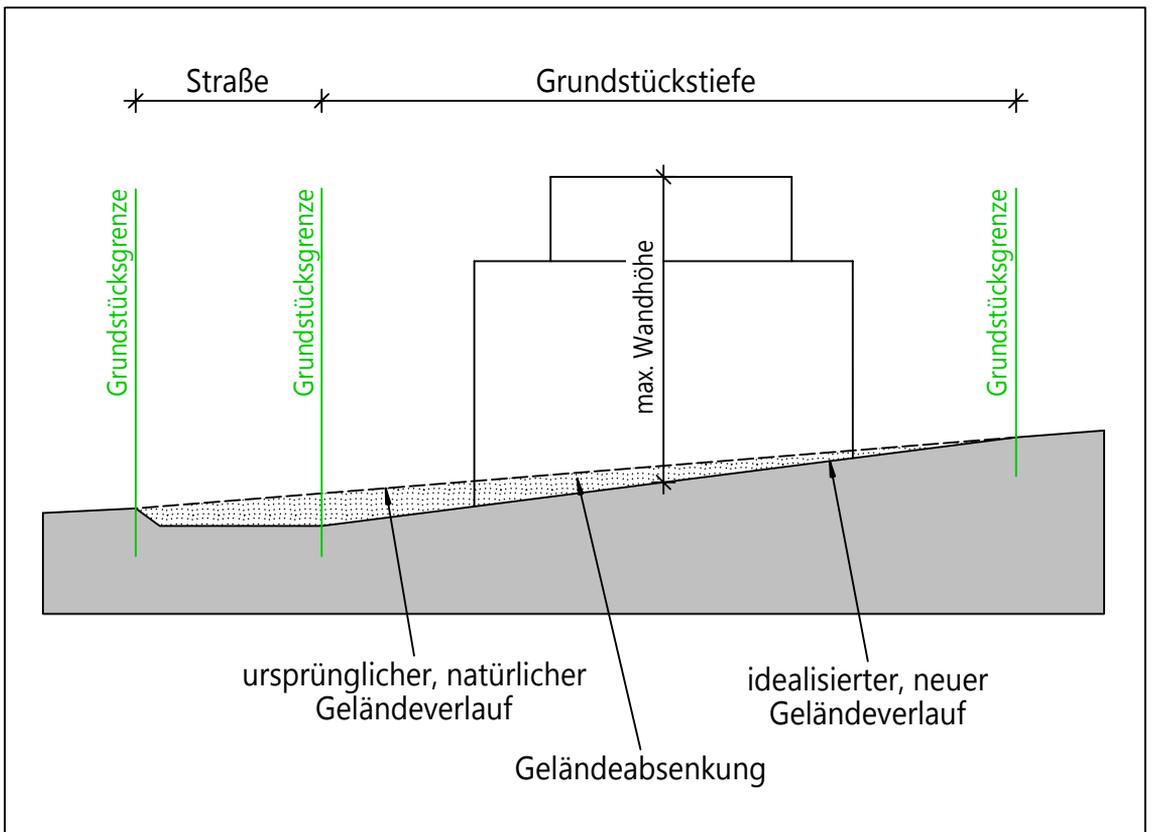
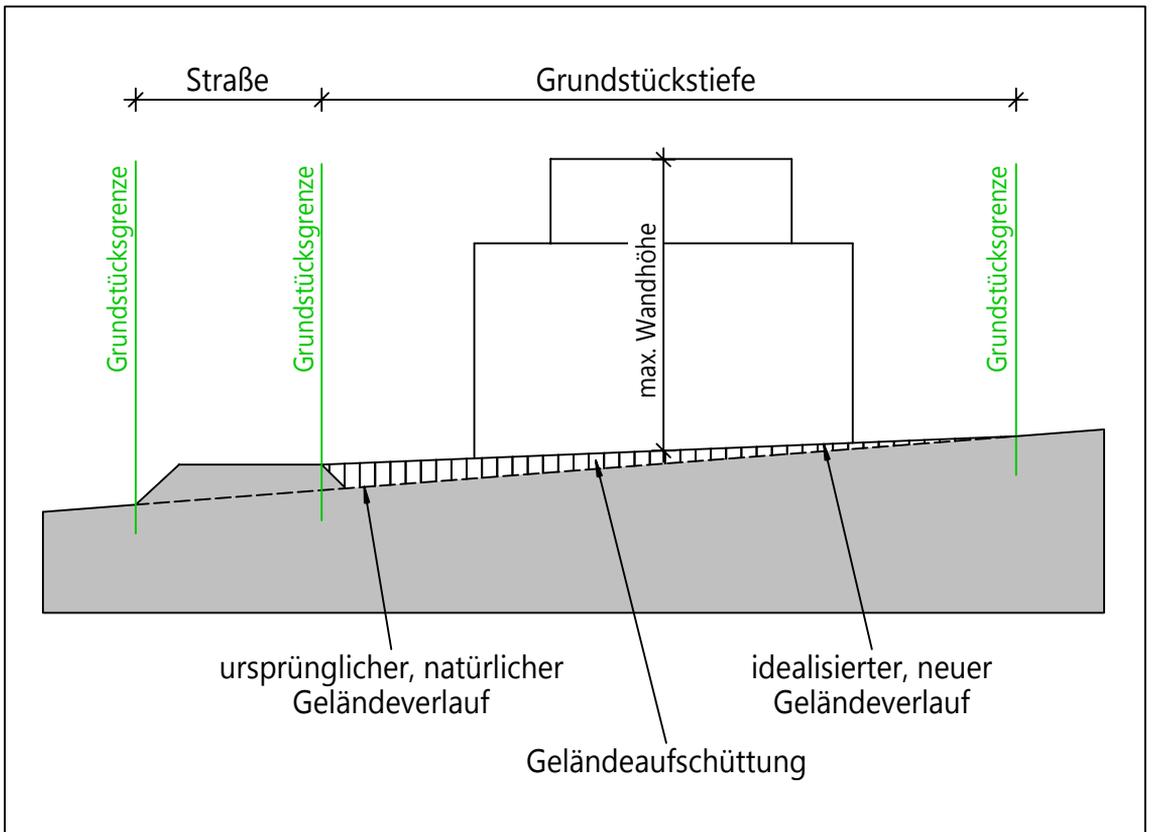


Höhenschichtlinien gemäß Vermessung



geplantes Vorhaben

Höhenplan



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

4 Textliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Als Höchstmaß werden max. vier Vollgeschosse (IV) für Hauptgebäude festgesetzt.

Für Nebengebäude ist max. ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß zulässig.

4.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Bei der Ausführung von Sattel- und Pultdächern wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 10,00 m festgesetzt.

Bei der Ausführung von Flachdächern wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 12,00 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist unter Pkt. 4.10 „Höhenlage baulicher Anlagen“ beschrieben.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.4 Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. 10 Wohnungen zulässig.

Nach § 9 Abs. 1 Satz 7 BauGB sollen im südlichen Gebäude 3 Wohneinheiten errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden und den Anforderungen an bezahlbaren Wohnraum entsprechen.

4.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen müssen hin zu öffentlichen Verkehrsflächen die festgesetzten Baugrenzen einhalten.

4.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die interne Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Die zulässige Höhenlage der privaten Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung festgesetzt.

4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Private Verkehrsfläche wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Bewohner der Parzellen belastet.

Diese erhalten für diese Flächen das Recht zur Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Überbauung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig.

Zusätzlich dazu wird die Private Verkehrsfläche mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit belastet.

4.8 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

4.9 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Nord und West des Gebäudes an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'_{w,res} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R' _{w,res}		
	Bettenräume	Wohnnutzung	Büronutzung
IV	45 dB	40 dB	35 dB

Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite Ost des Gebäudes an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'_{w,res} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R' _{w,res}		
	Bettenräume	Wohnnutzung	Büronutzung
III	40 dB	35 dB	30 dB

Alle übrigen Gebäude und deren Fassaden werden nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zugeordnet. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'_{w,res} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R' _{w,res}		
	Bettenräume	Wohnnutzung	Büronutzung
II	35 dB	30 dB	30 dB

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend der Tab. 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

Die Grundrisse von Wohnungen des Gebäudes an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind so anzuordnen, dass Schlaf- und Ruheräume nicht auf die lärmzugewandte Seite Nord orientiert ist.

Sollten schutzbedürftige Räume nur zu den **lärmzugewandten** Seiten hin ausgerichtet oder belüftet werden können, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

4.10 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

<p>Höhenlage baulicher Anlagen, Garagen und Nebengebäude</p>	<p>Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximal zulässige Wandhöhe. Die maximal zulässige Wandhöhe bemisst sich ab dem idealisierten, neuem Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe Höhenplan). Bei Flachdächern (Nebengebäude, Garagen) bemisst sich die maximale Wandhöhe ab dem idealisierten, neuen Geländeverlauf bis zur Attikahöhe in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade. Der idealisierte, neue Geländeverlauf ergibt sich aus der Höhenlage zwischen der Maxhütter und der Pfälzer Straße als angrenzende, öffentliche Verkehrsflächen. Der idealisierte, neue Geländeverlauf darf um maximal 0,6 m überschritten werden.</p>
<p>Abstandsflächen:</p>	<p>Es ist die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Burglengenfeld in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird der idealisierte Geländeverlauf festgesetzt. Abweichend davon dürfen die Abstandsflächen der Hauptgebäude innerhalb des Geltungsbereiches untereinander auf H/2, mindestens jedoch 3,0 m, bezogen auf den idealisierten Geländeverlauf, reduziert werden. Zusätzlich dürfen hangaufwärts die Abstandsflächen der Hauptgebäude zueinander auf H/2, mind. jedoch 3,0 m, reduziert werden.</p>
<p>Dächer:</p>	<p>Zulässig sind flache Satteldächer (20° - 28°), Pultdächer (9° - 24°) oder extensiv begrünte Flachdächer.</p>
<p>Garagen, Nebengebäude</p>	<p>Für Garagen beträgt die maximal zulässige, mittlere Wandhöhe 3,00 m. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist unter Pkt. 4.7 „Höhenlage baulicher Anlagen“ beschrieben. Dachform und -material darf von der des Hauptgebäudes abweichen. Flachdächer sind zu begrünen. Werden Garagen oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen auf oder an der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge dieser Bebauung je Grundstücksgrenze 9,00 m nicht überschreiten. Bei Grenzgaragen hat sich der Nachbauende in Dachneigung, Dachmaterial, Lage und Höhe des Dachfirstes exakt an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen.</p>

<p>Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmege- winnung:</p>	<p>Auf den Dachflächen der Hauptgebäude ist je Gebäude eine Photo- voltaik-Anlage zur Eigenstromversorgung zu installieren. Bei Flach- dächern dürfen die Photovoltaik-Module bis max. 20° Neigung zur Waagerechten aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,00 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemes- sen wird.</p> <p>Bei Hauptgebäuden ist die nutzbare Dachfläche mit Photovoltaik- Modulen zu versehen. Falls wegen der Ausrichtung oder des Standorts eine negative Wirtschaftlichkeit im Bauantrag nachgewiesen wird, entfällt diese Verpflichtung.</p> <p>Die nutzbare Dachfläche wird definiert durch die entstehende Dach- fläche abzüglich der notwendigen Flächen für technische Anlagen, Aufzüge, Kamine, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Ausgänge, Absturzsicherungen, Abstandsflächen zu den Dachrändern und brandschutzfachliche Abstandsflächen brandschutztechnische Ab- stände.</p>
<p>Aufschüttungen und Abgrabungen:</p>	<p>Entlang der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen ist das fer- tige Niveau der Privaten Verkehrsfläche an das bestehende Höhen- niveau der öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen.</p> <p>Der idealisierte, neue Geländeverlauf ergibt sich aus der Höhenlage zwischen der Erschließungsstraße und dem ursprünglichen, natürli- chen Geländeverlauf an der rückwärtigen Grundstücksgrenze (siehe Höhenplan).</p> <p>Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf unterhalb des ide- alisierten, neuen Geländeverlaufes (siehe Höhenplan), so kann die- ser bis auf die Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufes aufge- füllt werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen.</p> <p>Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf oberhalb des ide- alisierten, neuen Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf die Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufes abgetragen werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen.</p> <p>Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,50 m, bezogen auf das idealisierte Gelände, zulässig.</p> <p>Stützwände, die zum Abfangen und zur Überwindung des Höhenun- terschiedes des Geländes hin zu Zufahrten, Stellplätzen und Haus- zugängen dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches mit einer Höhe von max. 3,0 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist das ideali- sierte Gelände.</p> <p>An den Grundstücksgrenzen sind Stützwände bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, bezogen auf das bestehende Gelände, zulässig.</p>
<p>Einfriedungen:</p>	<p>Es sind ausschließlich Zäune ohne oberirdischen Sockel mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, bezogen auf das hergestellte Gelände, zulässig.</p> <p>Zwischen Zaununterkante und Boden hergestelltem Gelände ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.</p> <p>Geschlossene Einfriedungen (Mauern), geschlossene Hecken und Doppelstabmattenzäune sind entlang der angrenzenden, öffentli- chen Erschließungsstraße nicht zulässig.</p>
<p>Werbeanlagen</p>	<p>Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung und an Au- ßenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig.</p> <p>An straßenseitigen Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig.</p>

	Die Größe einer Werbeanlage ist bis max. 0,5 m ² Fläche zulässig. Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnenmasten (Werbeanlagen) sind unzulässig.
Beleuchtung	Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig. Die Anstrahlung von Gebäuden und Bepflanzungen ist unzulässig.

4.11 Grünordnerische Festsetzungen

4.11.1 Boden- und Gewässerschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

Verkehrsflächen, Stellplätze sowie private Zuwege sind mit Ausnahme aller Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

4.11.2 Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der Wohnbaufläche wird die Anlage eines Spielplatzes festgesetzt.

Innerhalb der Spielplatzfläche ist unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände je angefangene 100 m² Fläche ein Großbaum der 1. Ordnung der Pflanzliste 1 anzupflanzen.

Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 bis 5 m, je nach Gehölzart.

Auf den verbleibenden Flächen ist eine arten- und blütenreiche Magerwiese anzusäen. Zur Erstbegrünung der Fläche sind autochthone Naturgemische zu verwenden.

Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften, d.h. 1 - 2x im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

4.11.3 Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine Gartengestaltung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Zuwege.

Je angefangener 300 m² Fläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,0 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

4.11.4 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 - Hochstammbäume

(Mindestqualität Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm; Heister, 1 x verpflanzt, Höhe min. 125 - 150 cm)

<i>Acer platanoides</i>	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	–	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche, in Sorten
<i>Fagus sylvatica</i>	–	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	–	Gewöhnliche Esche
<i>Juglans regia</i>	–	Walnuss
<i>Quercus petraea</i>	–	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	–	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	–	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	–	Sommer-Linde
<i>Ulmus carpinifolia</i>	–	Feld-Ulme
<i>Ulmus glabra</i>	–	Berg-Ulme

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 10 – 12 cm)

<i>Malus sylvestris</i> agg.	–	Wild-Apfel
<i>Pyrus communis</i>	–	Holz-Birne
Obstbäume	–	Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche etc.

4.11.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. **Der Pflanznachweis ist der Stadt Burglengenfeld schriftlich anzuzeigen.**

Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/Müllentsorgung	<p>Die Parzellen können nur im Bereich der Maxhütter und Pfälzer Straße mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Eine Befahrung der privaten Verkehrsfläche mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Eigentümer der Parzellen ihre Müllbehälter zur Abholung an der Maxhütter und der Pfälzer Straße an der dafür vorgesehenen und festgesetzten Müllsammelstelle bereitstellen müssen.</p>
Abstandsflächen:	<p>Es wird auf die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen- und -tiefe der Stadt Burglengenfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.</p>
Altlasten	<p>Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht bekannt.</p> <p>Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.</p>
Bauanträge / Höhenentwicklung	<p>In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.</p> <p>Die Ausarbeitung eines Freiflächengestaltungsplanes wird empfohlen.</p>
Bodenschutz	<p>Mutterboden ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) sollte nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV verwertet werden.</p> <p>Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.</p> <p>Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.</p> <p>Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sollte geschont werden, bei Baumaßnahmen getrennt abgetragen, fachgerecht zwischengelagert, vor Verdichtung geschützt und wieder seiner Nutzung zugeführt werden. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.</p> <p>Um Verdichtungen vorzubeugen, sollte das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen sollte vermieden werden, ansonsten sollten Schutzvorkehrungen getroffen werden. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sollten ausgewählt werden.</p> <p>Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung sollte eine durchwurzelbare Bodenschicht hergestellt werden, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.</p> <p>Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung eingesetzt werden. Bereits im Planungsprozess ist auf ein Bodenmanagement zu achten, damit überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Zielführend ist</p>

	<p>eine Anpassung des Baugebietes soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.</p>
Brandschutz	<p>Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden.</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p>
Denkmalschutz	<p>Es liegen keine Informationen über Boden- oder Baudenkmäler vor. Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.</p>
Fassadengestaltung	<p>Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.</p>
Grundwasserschutz	<p>Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.</p> <p>Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.</p>
Hang- und Schichtenwasser	<p>Es liegt kein Grundwasser an.</p> <p>Das Planungsgebiet ist von Süden nach Norden geneigt. Es ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung müssen derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p> <p>Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. §37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) sowie die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV (https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf) wird nachdrücklich hingewiesen.</p>
Immissionsschutz	<p>Die Planungsflächen im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrslärm von der Kreisstraße SAD5 (Maxhütter Straße) ausgesetzt.</p>

Niederschlagswasser(entsorgung)	<p>Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten. Dies wird ausdrücklich empfohlen die den passiven Lärmschutz des geplanten Gebäudes an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.</p> <p>Es ist der Mindestabstand von Luftwärmepumpen zur jeweils nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung nach den Hinweisen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ zu beachten.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.</p> <p>Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist entweder durch geeignete Anlagen auf dem eigenen Baugrundstück zu versickern oder zu sammeln.</p> <p>Das in privaten Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen (Drainagen). Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.</p> <p>Es wird auf die einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerke (NWFreiV, TRENGW, TREN OG, DWA A-153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, DWA A-117 Bemessung von Regenrückhalteräumen und DWA A-138 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie Merkblätter des LfU verwiesen (z.B. „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“, abrufbar und folgen-dem Link: https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf).</p>
Photovoltaik	<p>Der Bauträger bzw. Antragsteller sollte mittels eines unabhängigen Sachverständigen auf eigene Kosten überprüfen und nachweisen lassen, ob das Dach für die Photovoltaik-Nutzung geeignet ist bzw. der Eigenbedarf gedeckt werden kann oder nicht.</p>
Schmutzwasser(entsorgung)	<p>Die Planungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt angeschlossen.</p> <p>In den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der Planungsflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Stadt weiterleitet. Die ausreichende Dimensionierung ist eigenverantwortlich durch den Vorhabensträger sicherzustellen.</p>

Sichtdreiecke	Sichtdreiecke sind im Bereich von Zu- und Ausfahrten von Einbauten und niedriger Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind aufzuasten.
Stellplätze	Es wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Burglengenfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
Strom(versorgung)	<p>Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.</p> <p>Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch, um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen.</p> <p>In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.</p> <p>Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.</p> <p>Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen in der aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten.</p> <p>Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Telekommunikation	Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinier-

	<p>ten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird; - dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.
Trinkwasser(versorgung)	Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Burglengenfeld in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden.
Vorgärten, Einfriedungen	Es wird auf die Vorgarten- und Einfriedungssatzung der Stadt Burglengenfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionschutzrecht wird hingewiesen.
Zugänglichkeit der Normblätter	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Stadt zur Einsicht bereitgehalten.

STADT

BURGLENGENFELD

LANDKREIS

SCHWANDORF

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ

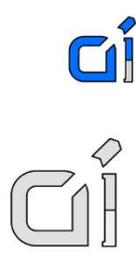


**Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB)
mit integriertem Grünordnungsplan**

„Maxhütter Str. 48 (WA)“

- Begründung -

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Comelit & Co. AG

Entwurfssfassung: 08.12.2021
Satzungssfassung: 20.07.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Geografische Lage, Topografie	3
3	Städtebauliche Konzeption	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.1	Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot	6
4.2	Verbindliche Bauleitplanung	7
4.3	Verfahrenswahl.....	7
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
5.1	Erschließung.....	7
5.1.1	Verkehrerschließung	7
5.1.2	Trinkwasserversorgung	8
5.1.3	Schmutzwasserentsorgung	8
5.1.4	Niederschlagswasserentsorgung.....	8
5.1.5	Stromversorgung, Telekommunikation	9
5.1.6	Abfallentsorgung	9
5.1.7	Brandschutz	9
5.2	Immissionsschutz	9
5.3	Biotope	11
5.4	Natur- und Landschaftsschutz	11
5.5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	11
5.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung	12
5.7	Baugrund und Bodenverhältnisse	12
5.8	Wasser	12
5.9	Altlasten, Kampfmittel	13
5.10	Denkmalschutz	13
7	Anlage	14

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Maxhütter Str. 48 (WA)“ ergibt sich zum einen aus der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes von Burglengenfeld.

Zum anderen ergibt sich der Anlass aus der Möglichkeit, auf bereits mit zwei Einfamilienhäusern bebauten Flächen eine Nachverdichtung durch den Bau von drei Mehrfamilienhäusern zu erzielen und somit mehr Wohnraum für die bestehende Wohnbauflächennachfrage zu schaffen.

Zwischenzeitlich konnten die Planungsflächen erfolgreich von einem Investor erworben werden. Vorgesehen ist die Entwicklung von Wohnbauflächen für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern, einem Spielplatz sowie einer fußläufigen Verbindung zwischen der Maxhütter und der Pfälzer Straße.

Ziel der Bauleitplanung ist es, auf bislang unbeplanten Flächen das notwendige Baurecht für das geplante Bauvorhaben zu schaffen und somit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auf den Planungsflächen zu sichern.

Mit der Bauleitplanung soll ein klassisches Innenentwicklungspotential gemäß den Zielen der Regionalplanung zur Nachverdichtung genutzt werden.

Zweck der Planung ist es, Versiegelungen im Außenbereich sowie kosten- und erschließungsaufwändige Siedlungsentwicklungen an anderer Stelle zu vermeiden.

Die Planungsflächen wurden bislang wohnbaulich genutzt und sind bereits teilweise versiegelt und bebaut.

Die Flächen sind von bereits bebauten und wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen umgeben, die eine städtebauliche Prägung auf die Planungsflächen ausüben.

An die vorhandenen Infrastrukturen im Umfeld kann für die Erschließung angeknüpft werden. Damit kann dem Gebot der flächensparenden Siedlungsentwicklung entsprochen werden.

Die geplanten Wohnbaunutzungen werden sich in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Ziel der Stadt ist es, mehr Wohnbauflächen in zentraler Lage zu schaffen, bestehende Siedlungsflächen nachzuverdichten, die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen damit langfristig zu sichern sowie eine Abwanderung der Wohnbevölkerung in andere Gemeinden zu verhindern.

Die Stadt sieht die geplante bauliche Entwicklung als verträglich mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt sowie dem Orts- und Landschaftsbild an.

Somit ergibt sich die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

2 Geografische Lage, Topografie

Das Gemeindegebiet der Stadt Burglengenfeld liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Schwandorf an der Grenze zu den drei Landkreisen Regensburg, Amberg-Weilburg und Neumarkt in der Oberpfalz.

Die Stadt Burglengenfeld liegt an der Gemeindegrenze zu den Gemeinden Maxhütte-Haidhof und Teublitz. Die Siedlungsstruktur ist durch die Lage an der Naab, der damit verbundenen Tallage sowie dem historischen Ortskern mit Burganlage geprägt.

Die Planungsflächen sind ca. 800 m östlich vom historischen Ortskern entfernt.

Die Planungsflächen sind umgeben von bereits bebauten und wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen, die eine städtebauliche Prägung auf die Planungsflächen ausüben. Hier sind überwiegend Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise mit drei bis vier Vollgeschossen sowie Einfamilienhäuser der Bautypen E+D, E+I sowie E+I+D vorhanden.

In den Randbereichen dieser Grundstücke sowie an den Außengrenzen des Geltungsbereiches bestehen teilweise Stützwände und Mauern.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,34 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Wohnbauflächen	3.012,59 m ²
private Verkehrsflächen	323,66 m ²
private Grünflächen	88,12 m ²
Gesamt	3.424,37 m²

3 Städtebauliche Konzeption

Ziel der vorliegenden Planung ist die Nachverdichtung von bestehenden Wohnbauflächen in der Stadt Burglengenfeld.

Die Planungsflächen befinden sich in zentraler Lage, der historische Ortskern ist nur rund 800 m entfernt. Die Flächen sind umgeben von bereits bebauten und wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3.424,37 m², wurde bereits wohnbaulich genutzt und ist von Süden nach Norden geneigt.

Die Planungsflächen sind sowohl über die bestehende Maxhütter Straße im Norden als auch die Pfälzer Straße im Süden erschlossen, entlang derer straßenbegleitende Fußwege verlaufen.

Geplant ist, die Planungsflächen durch eine private Verkehrsfläche zu erschließen, die sich entlang der östlichen Grundstücksgrenze erstreckt und gleichzeitig die Maxhütter mit der Pfälzer Straße verbindet. Um öffentlichen Durchgangsverkehr jedoch zu vermeiden, wird die private Verkehrsfläche im mittleren Grundstücksteil verschmälert. Für die Öffentlichkeit wird jedoch ein durchgängiges Gehrecht eingeräumt, um eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Straßen zu ermöglichen.

Das nördliche sowie das mittlere Mehrfamilienhaus sind über die Maxhütter Straße erschlossen, das südliche Mehrfamilienhaus dagegen ist an die Pfälzer Straße angebunden.

Aufgrund der Topografie der Planungsflächen erfolgt die Erschließung über eine Rampenanlage, welche alle rund 20 m durch eine Abflachung unterbrochen wird. Hier befinden sich die Zufahrten zu den Stellplätzen sowie die Zuwege zu den Hauseingängen.

Zwischen der privaten Verkehrsfläche und den östlich angrenzenden Privatgrundstücken ist eine 1 m breite private Grünfläche notwendig, um den entstehenden Geländeunterschied zwischen dem neuen hergestellten Gelände und dem bestehenden Urgelände an den Außengrenzen des Geltungsbereiches auszugleichen und einen ausreichenden Abstand zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zu wahren.

Die Mehrfamilienhäuser sind Hanglagen-bedingt als drei-/vier-geschossige Baukörper mit Flachdach vorgesehen, wobei das erste Vollgeschoss als Untergeschoss ausschließlich für Kellerräume und Tiefgaragenstellplätze genutzt wird. Da dieses aufgrund der Hanglage zum Großteil aus dem Gelände herausragt, ist dieses als Vollgeschoss zu sehen, wobei dieses nicht wohnbaulich genutzt wird.

Das vierte Vollgeschoss, also das dritte Obergeschoss, ist als Staffelgeschoss geplant, wobei dessen Außenwände an allen vier Seiten von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen werden. Die Flachdächer werden sowohl extensiv begrünt als auch mit PV-Anlagen ausgestattet.

Aufgrund der Geländetopografie sowie der geplanten Kubatur sind für die geplanten Baukörper abweichende Abstandsflächenregelungen erforderlich, die sich jedoch nur auf die geplanten Gebäude untereinander beziehen. Die geltenden Abstandsflächenregelungen der städtischen Satzung werden nach Außen (hin zu den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches) weiterhin eingehalten.

Negative Auswirkungen sowohl auf die geplanten Nutzungen als auch die bereits bestehenden Wohngebäude im Umfeld durch eine Verringerung von Belichtung, Belüftung oder ähnlichem sind nicht zu erwarten. Die umliegenden Wohngebäude befinden sich in einem ausreichenden Abstand zum Geltungsbereich.

Die notwendigen Stellplätze sind sowohl oberirdisch als auch unterirdisch, in einem Teil des Untergeschosses, untergebracht.

Die nicht baulich genutzten Flächen sind als private Grünflächen geplant, die mit einheimischen Baum- und Straucharten gärtnerisch gestaltet und begrünt werden sollen.

Im mittleren Planungsbereich ist die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, das vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen ist.



Auszug Flächennutzungsplan Burglengenfeld mit Lage des Geltungsbereiches (blau), o.M.

Die Planungsflächen sind von Allgemeinen Wohnbauflächen umgeben.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht in Art und Umfang den Ausführungen des Flächennutzungsplanes. Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann somit gewährleistet werden.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für die Planungsflächen existiert kein verbindliches Baurecht nach § 30 BauGB.

Sowohl die Planungsflächen als auch die umliegenden Siedlungsflächen können aufgrund ihrer Struktur und Bebauung als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ nach § 34 BauGB eingestuft werden.

4.3 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten. (...) Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll eine bereits bebaute und wohnbaulich genutzte Fläche aufgrund der Wohnbauflächennachfrage im Sinne der Innenentwicklung nachverdichtet werden.

Die Planungsflächen sind aufgrund ihrer Struktur und Bebauung sowie dem Siedlungsumfeld als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ nach § 34 BauGB einzustufen und umfassen eine Fläche von 0,34 ha.

Da die vorliegende Bauleitplanung der Nachverdichtung dient, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 3.424,37 m². Damit wird der vom Gesetzgeber geforderte Grenzwert von 20.000 m² deutlich unterschritten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgt das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne einen Umweltbericht nach § 2a BauGB, ohne die Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie ohne eine zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Die Planungsflächen sind zum einen über die bestehende Maxhütter Straße (Kreisstraße SAD8) im Norden erschlossen. Hier befinden sich beidseitig verlaufende Fußwege.

Die Kreisstraße liegt im Bereich des Bebauungsplanes innerorts, die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich auf Höhe der Straße „Am Hirtberg 13“. Bauverbots- oder Baubeschränkungszone nach Art. 23 und 24 BayStrWG sind innerhalb des Geltungsbereiches somit nicht zu beachten.

Zum anderen erfolgt die Erschließung von der südlich gelegenen Pfälzer Straße (Ortsstraße) aus, wo ebenfalls ein Fußweg sowie ein Parkstreifen besteht.

Intern ist die Wohnbaufläche über eine private Erschließungsstraße erschlossen, die durchgängig von der Maxhütter zur Pfälzer Straße verläuft und diese miteinander verbindet. Um öffentlichen Durchgangsverkehr jedoch zu vermeiden, wird die private Verkehrsfläche im mittleren Grundstücksteil verschmälert.

Für die Öffentlichkeit wird ein durchgängiges Gehrecht eingeräumt, um eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Straßen zu ermöglichen.

Das nördliche sowie das mittlere Mehrfamilienhaus sind über die Maxhütter Straße erschlossen, das südliche Mehrfamilienhaus dagegen ist an die Pfälzer Straße angebunden.

Aufgrund der Topografie der Planungsflächen erfolgt die private Erschließung über eine Rampeanlage, welche alle rund 20 m durch eine Abflachung unterbrochen wird. Hier befinden sich die Zufahrten zu den Stellplätzen sowie die Zuwege zu den Hauseingängen.

Zwischen der privaten Verkehrsfläche und den östlich angrenzenden Privatgrundstücken ist eine 1 m breite private Grünfläche notwendig, um den entstehenden Geländeunterschied (Böschung) auszugleichen und einen ausreichenden Abstand zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zu wahren.

5.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Planungsflächen können durch einen Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Burglengenfeld angeschlossen werden.

Der Druck ist ausreichend.

Die innere Erschließung des Baugebietes ist nach den Vorgaben der Stadtwerke Burglengenfeld herzustellen.

5.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Planungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt angeschlossen.

Im Umfeld besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der Planungsflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Stadt weiterleitet.

Die ausreichende Dimensionierung ist eigenverantwortlich durch den Vorhabensträger sowie nach den Vorgaben der Stadtwerke Burglengenfeld sicherzustellen.

5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrunds Sickersversuche in Absprache mit den Stadtwerken Burglengenfeld durchzuführen. Die Gutachten des Geologen, der die Untersuchungen durchgeführt und gutachterlich ausgewertet hat, sind den Stadtwerken Burglengenfeld vorzulegen und von dort genehmigen zu lassen.

Falls keine ausreichende Sickerfähigkeit des Baugrunds gegeben ist, ist das Kanalnetz für die Einleitung von Niederschlagswasser zu bemessen und herzustellen. Die Kosten für die Bemessung und die erforderlichen Maßnahmen (z.B. Drosselung) sind vom Erschließungsträger zu tragen.

Es ist zu erwarten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Dies wurde auch bei der durchgeführten Baugrunderkundung und der Analyse der vorgefundenen Bodenschichten festgestellt (s. Pkt. Baugrund und Bodenverhältnisse).

In Abstimmung mit der Stadt werden im nördlichen Teil der Planungsfläche Sickertests durchgeführt. In Abhängigkeit vom Ergebnis werden geeignete Anlagen entweder zur Versickerung des Niederschlagswassers oder zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers bemessen und mit der Stadt sowie den Stadtwerken Burglengenfeld abgestimmt.

Das in privaten Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Aufgrund der Geländetopografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.

5.1.5 Stromversorgung, Telekommunikation

Es ist ein Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld möglich.

5.1.6 Abfallentsorgung

Die Parzellen können nur im Bereich der Maxhütter und Pfälzer Straße mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Eine Befahrung der privaten Verkehrsfläche mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen.

Es wird im Rahmen der textlichen Hinweise darauf hingewiesen, dass die Eigentümer der Parzellen ihre Müllbehälter zur Abholung an der Maxhütter und der Pfälzer Straße an der dafür vorgesehenen und festgesetzten Müllsammelstelle bereitstellen müssen.

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Schwandorf.

5.1.7 Brandschutz

Die Bauflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

Der Grundschatz an Löschwasser durch das Hydrantennetz berechnet sich nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405.

Der Grundschatz an Löschwasser kann durch die Leitungen der Stadtwerke Burglengenfeld sichergestellt werden.

Die Anlage von zusätzlichen Hydranten ist innerhalb des Geltungsbereiches grundsätzlich möglich.

5.2 Immissionsschutz

Verkehr

Auf den Geltungsbereich wirken Emissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Maxhütter Straße ein. Eine immissionsschutzrechtliche „Vorbelastung“ liegt somit bereits vor.

Die Maxhütter Straße ist als Kreisstraße (SAD8) klassifiziert, die auf Höhe der Planungsflächen innerorts liegt. Somit liegt hier eine Fahr-Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h vor.

Nach Information des Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS) wurden bei der Verkehrszählung 2015 auf der Kreisstraße DTV-Werte von 5.988 Kfz, 5.871 LV und 117 SV aufgenommen.

Aufgrund dieser Verkehrsmengen sowie aufgrund der Hanglage der Planungsflächen (zur Kreisstraße hin geneigter Hang) sind Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm auf die geplanten Wohnnutzungen zu erwarten.

Auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird darauf hingewiesen, dass die Wohnbauflächen gegen Verkehrslärm der Kreisstraße zu schützen sind.

Aus diesem Grunde wurde während des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsbelastung auf der Maxhütter Straße wurde speziell im Bereich der Planungsfläche zusätzlich eine Verkehrszählung durchgeführt.

Aufgrund der vorliegenden Verkehrsbewegungen auf der Maxhütter Straße lässt sich feststellen, dass

- an der nördlichen Fassadenseite des nördlichen Gebäudes die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Tag und in der Nacht überschritten
- an der östlichen und westlichen Fassadenseite des nördlichen Gebäudes die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Nacht überschritten, am Tag lediglich die Orientierungswerte der DIN 18005
- an allen übrigen Fassadenseiten der anderen Gebäude die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht eingehalten

Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind schalltechnische Maßnahmen erforderlich.

Aus Gründen der Topografie der Planungsfläche (zur Lärmquelle hin geneigte Hanglage) sowie aus städtebaulichen Gründen sind aktive Schallschutzmaßnahmen weder umsetzbar noch sinnvoll.

Somit werden passive und bauordnungsrechtliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Nord- und Westfassade des nördlichen Gebäudes wird dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet, die Ostfassade dem Lärmpegelbereich III. Die übrigen Fassadenseiten aller geplanten Gebäude werden dem Lärmpegelbereich II zugeordnet.

Die Festsetzungsempfehlungen und Hinweise aus der schalltechnischen Untersuchung wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Mit den getroffenen Festsetzungen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt werden.

Daneben wirken Emissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Pfälzer Straße auf den Geltungsbereich ein. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Orts-/ Anwohnerstraße, von der keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen an der Südseite des südlichen Gebäudes können negative Auswirkungen zusätzlich vermeiden.

Durch die geplanten drei Mehrfamilienhäuser auf den Planungsflächen wird auf den umliegenden Straßen zusätzlicher Verkehr entstehen. Es ist ein zusätzlicher Verkehr, bestehend aus 7 Wohnungen auf die Pfälzer Straße und 18 Wohnungen auf die Maxhütter Straße zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen Verkehrsmengen auf den umliegenden Straßen sowie dem vergleichsweise geringen Zusatzverkehr durch das geplante Bauvorhaben ist mit einer Vermischung des Verkehrs zu rechnen. Damit sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss der genannten Straßen oder die Emissionen zu erwarten.

Gewerbe

Im Umfeld der Planung sind weder Gewerbebetriebe noch für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Flächen vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Im Umfeld befinden sich Siedlungsflächen, die als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO einzustufen sind. Somit sind hier ausnahmsweise „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) zulässig. Da diese jedoch keine Emissionen erzeugen dürfen, die das schützenswerte Wohnen stören dürfen, sind auch hiervon keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Landwirtschaft

Im Umfeld der Planung sind weder landwirtschaftliche Nutzflächen noch landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Sportanlagen

Im Umfeld der Planung sind keine öffentlichen Sportanlagen oder -stätten vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

5.3 Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopflächen oder geschützte Landschaftsbestandteile.

Die Planungsflächen wurden bislang wohnbaulich genutzt und sind bereits teilweise versiegelt.

5.4 Natur- und Landschaftsschutz

Die Planungsflächen liegen weder in einem Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Vogelschutz- oder FFH-Gebiet.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen binden die Planungsflächen ausreichend in das städtebauliche Umfeld ein. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können somit vermieden werden.

5.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 44 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 44 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der FFH- und Vogelschutzrichtlinie wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass die aufgeführten Arten aufgrund der bisherigen wohnbaulichen Nutzung sowie der bereits teilweise vorhandenen Versiegelung nicht betroffen sind.

Durch die Bauleitplanung sind die bislang auf den Planungsflächen vorhandenen, privaten Hausgärten mit Gehölzen und Sträuchern betroffen. Diese Bereiche bieten insbesondere Arten wie Zauneidechsen oder Feldbrütern einen geeigneten Lebensraum.

Mithilfe der grünordnerischen Festsetzungen können diese Arten auch innerhalb der Planungsflächen einen alternativen Lebensraum finden. Zudem bestehen im nahen Umfeld weitere Ausweichlebensräume, die jedoch durch die vorhandene Bebauung und Erschließung urban geprägt sind und sich auf die privaten Hausgärten beschränken.

Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsflächen, die bereits teilweise versiegelt ist und von bereits bebauten und genutzten Wohnbauflächen umgeben ist, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung ausgegangen, zumal bereits Gebäude im Umfeld vorhanden sind und die Planungsfläche hiervon bereits geprägt ist.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten Eingriffe, „die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Somit ist die Ermittlung sowie die Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Eingriffe in bestehende Biotopflächen oder geschützte Landschaftsbestandteile finden ebenfalls nicht statt.

5.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen im Geltungsbereich „Fein- bis Grobsande, karbonatfrei, z. T. Kies führend“ aus dem Jüngeren Naabtertiär vor.

Nach der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen „nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert“ aus „Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen“ mit einer mittleren bis hohen Tragfähigkeit vor.

Laut der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 liegen „überwiegend Braunerde aus Sand bis Sandlehm (Deckschicht) über (Ton-)Schutt (Carbonatgestein), gering verbreitet Braunerde über Terra fusca aus Sand bis Sandlehm über (Schutt-)Ton (Carbonatgestein)“ (Nr. 116) vor.

Im Zuge der Planungen zum Bauvorhaben wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt.

Daraus ging u.a. hervor, dass überwiegend „unter dem Oberboden ein schwach schluffiger Sand, teilweise auch geringmächtige Tonschichten an[steht]. Unterhalb wurde bis zur Endteufe eine schluffig, sandige Kiesschicht (mit Kalksteinen) festgestellt. Mit zunehmender Tiefe nimmt der Kies- bzw. Kalksteinanteil zu („felsiger“).“

Im mittleren Planungsbereich „wurde unter dem Oberboden bis zur Endteufe jeweils schluffig, sandiger Kies (Kalkstein) erkundet. Mit zunehmender Tiefe nimmt der Kies- bzw. Kalksteinanteil zu. Alle Sondierungen mussten vor den geplanten Endteufen aufgrund des hohen Eindringwiderstands abgebrochen werden.“

Die ersten beiden Bodenschichten (Sande, Tone) konnten als durchlässig eingestuft werden, mit zunehmender Tiefe (Kies) nimmt die Wasserdurchlässigkeit ab.

Somit ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht möglich. Es konnte eine berechnete Bemessungswasserdurchlässigkeit von $3,8 \cdot 10^{-6}$ m/s für die kiesige Schicht (Homogenbereich B 3) festgestellt werden.

Hinweise zu Geotopen, Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

5.8 Wasser

Innerhalb der Planungsflächen sowie im weiteren Umfeld sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Die Naab ist ca. 1 km in Richtung Nordwesten entfernt. Die damit verbundenen festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie Hochwassergefahrenflächen befinden sich in einem ausreichenden Abstand zur Planungsfläche.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen.

Während der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde kein Grund- und Schichtenwasser angetroffen. Mit Schichtenwasser ist insbesondere in der sandigen Schicht zu rechnen.

Die Grundwasserfließrichtung erfolgt vermutlich in nordwestlicher Richtung zur Naab hin.

Die Planungsflächen liegen außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

5.9 Altlasten, Kampfmittel

Es liegen keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie Kampfmittel vor.

Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamt Weiden und des Landratsamtes Schwandorf, SG Bodenschutz sind die von der Planung betroffenen Grundstücke nicht im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) erfasst.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

5.10 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Im weiteren Umfeld befinden sich u.a. folgender Denkmäler mit Angabe der Entfernung:

- Bodendenkmal „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. Spitals von Burglengenfeld“ (D-3-6738-0207), rund 430 m Richtung Südwesten entfernt
- Bodendenkmal „Archäologische Befunde im Bereich einer Richtstätte des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit“ (D-3-6738-0210), rund 260 m Richtung Südwesten entfernt
- Baudenkmal „Alter Galgen, Richtstätte, syn. Köpfstatt“ (D-3-76-119-111), rund 260 m Richtung Südwesten entfernt
- Landschaftsprägendes Ensemble „Altstadt u. Burg Burglengenfeld“ (E-3-76-119-1), rund 800 m Richtung Nordwesten entfernt

Die Planungsflächen sind umgeben von bereits bestehender Siedlungsbebauung. Wohngebäude, Hausgärten sowie Straßen prägen das umliegende Ortsbild.

Die Planungsflächen sind von Süden nach Norden geneigt. Somit entsteht eine Fernwirkung in Richtung Norden, die jedoch durch die vorhandene Siedlungsbebauung im Umfeld beeinträchtigt ist.

Eine Sichtbeziehung zu den o.g. landschaftsprägenden Baudenkmalern und Ensemble, die nordwestlich der Planungsflächen liegen, ist somit nicht zu erwarten.

Eine negative Auswirkung auf die vorhandenen Bodendenkmäler ist aufgrund der Distanz ebenfalls nicht zu erwarten.

Da ein Auffinden von Bodenfunden innerhalb des Geltungsbereiches jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird auf die gesetzlichen Vorgaben gem. Art. 8.1 sowie 8.2 BayDSchG, verwiesen.

7 Anlage

GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan „Maxhütter Straße 48 (WA) in Burglengenfeld, Stand: 05.03.2022

**Vollzug der Baugesetze
 Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan
 „Maxhütter Straße 48 (WA)“**

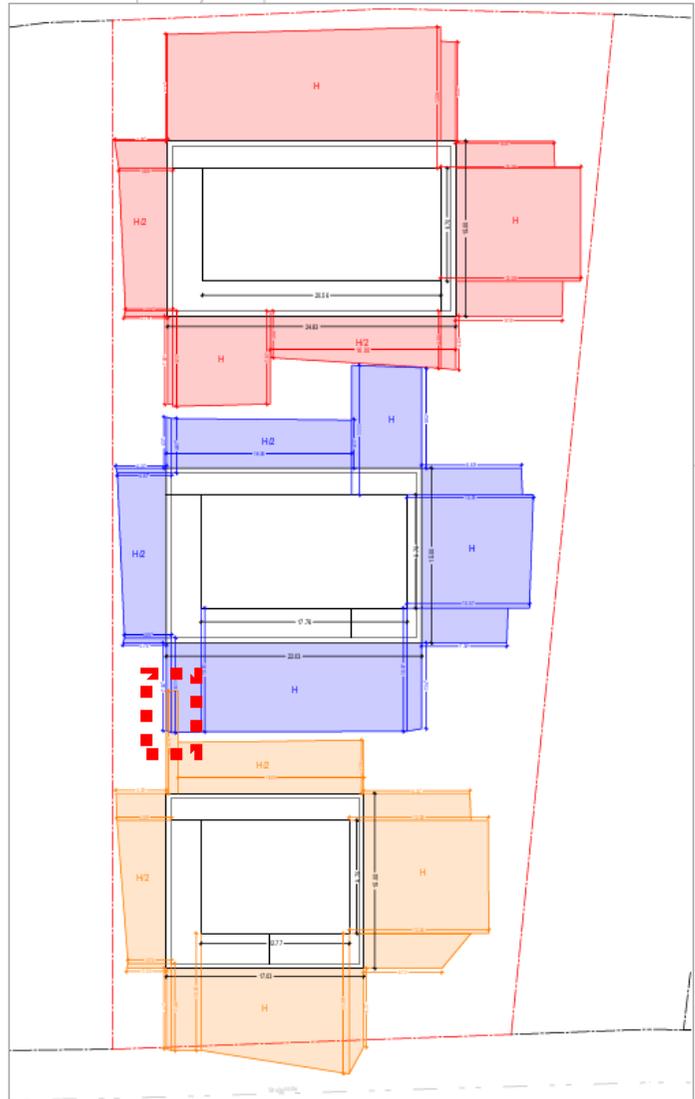
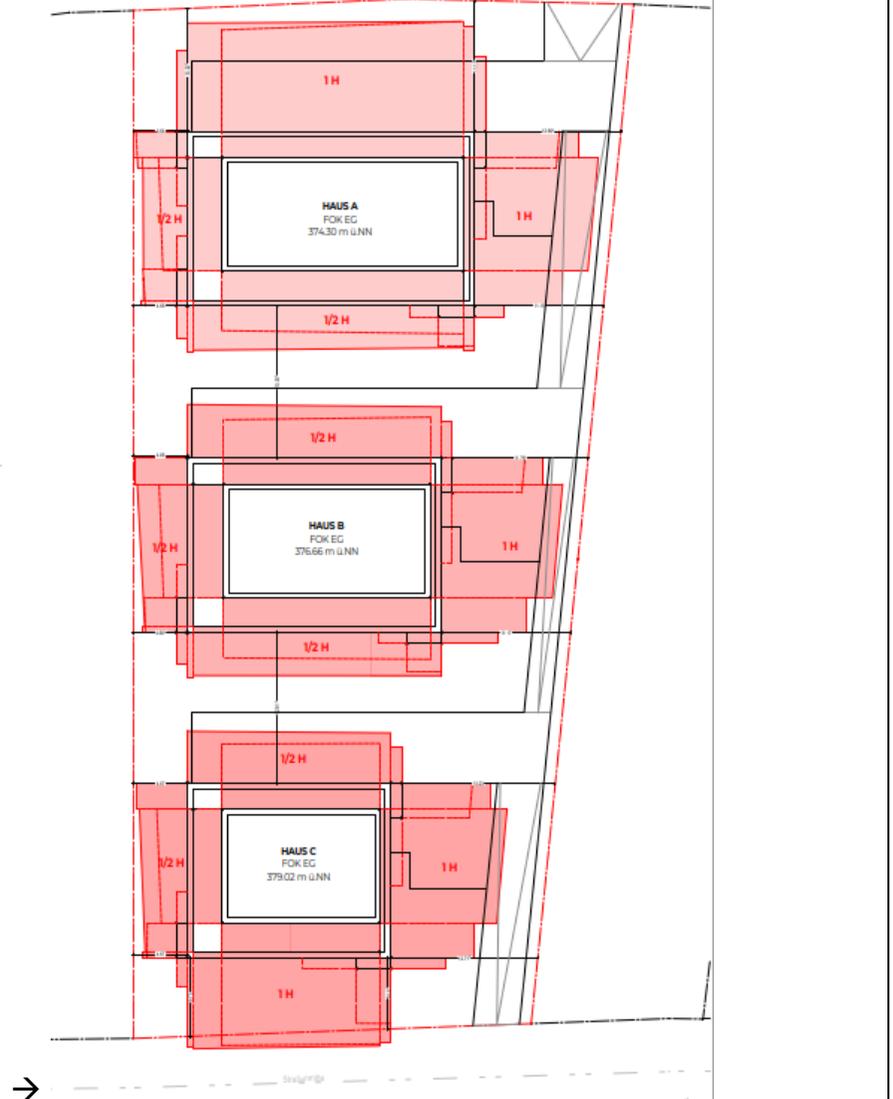
20.07.2022

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und TÖBs gem. § 4 Abs. 2 BauGB, bzw. § 2 Abs. 2 BauGB

Die Abwägungen zu den eingegangenen Stellungnahmen werden zum Beschluss erhoben.	
Landratsamt Schwandorf Bauleitplanung	
Stellungnahme	<p>Um Missverständnisse im Vollzug zu vermeiden, wird empfohlen, die nachfolgenden Punkte weitestgehend zu überarbeiten:</p> <p>Zum Textteil: Zu Satzung: Wäre hier nicht auch noch die Bayerische Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S 286) aufzunehmen? Zu Punkt 4.9 S. 13) Hier befindet sich ein Schreibfehler im vierten Absatz von oben. Sollten schutzbedürftige Räume nur zur lärmzugewandten Seiten hin ausgerichtet.... Zu Punkt 4.10 S. 13) Höhenlage: Vielleicht könnte man hier die Beschreibung „der dem Geländeverlauf folgenden Fassade“ konkretisieren, indem man in Klammern dahinter schreibt, um welche Fassadenseiten (West? Ost?) es sich hier handelt. Wie verhält es sich, wenn es quer zum Geländeverlauf einen Höhenversatz gibt und somit an den beiden gegenüberliegenden dem Geländeverlauf folgenden Fassaden unterschiedliche Wandhöhen gemessen werden? Ist hier ein Mittelwert zu bilden? Hier sollte konkretisiert werden wie hier dann die Wandhöhe zu ermitteln ist. Möglicherweise hilft eine verdeutlichende Skizze. Höhenlage: Der letzte Satz hinsichtlich der Überschreitung des idealisierten neuen Geländeverlaufs sollte konkretisiert werden. Was ist hier konkret gemeint? Möglicherweise wäre hier eine Skizze bzw. Eintragung im Höhenplan hilfreich. Abstandsflächen: Beschreibt der vorletzte und letzte Satz ein und denselben Sachverhalt? Meines Erachtens sind mit „Hauptgebäude untereinander“ die Bereiche zwischen Haus 1 und 2 sowie Haus 2 und 3 gemeint. Da sich die drei Häuser entlang des von Norden nach Süden ansteigenden Hanges befinden ist mit dem letzten Satz meines Erachtens 1:1 dasselbe beschrieben. Um hier Verwirrung zu vermeiden und die Abstandsflächenthematik eindeutig für Planer und Prüfer festzuhalten ist die Beschreibung zu überarbeiten und zudem zum besseren Verständnis eine Schemaskizze anzufertigen, aus der die Abstandsflächenregelung (H/2) eindeutig hervorgeht. Dächer: Der Begriff „flach“ ist anhand von Grad-Angaben (von... bis...) zu konkretisieren. Zudem ist zu beschreiben, ob sich „flach“ auch auf Pultdächer bezieht oder lediglich auf Satteldächer. Zu Punkt 4.10 S. 14) Technische Anlagen: Es ist konkret anzugeben, wie und in welcher Form die „negative Wirtschaftlichkeit“ nachgewiesen werden muss. Zudem sind im letzten Satz die Begriffe „brandschutzfachliche Abstandsflächen“ durch „brandschutztechnische Abstände“ zu ersetzen. Aufschüttungen: Die auf max. 3,0 m begrenzte Höhe für Stützwände ist zu konkretisieren. Wo befindet sich der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe? Gleiches gilt für die Höhe der Stützwände an den Grundstücksgrenzen.</p>

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Einfriedungen Im zweiten Satz sollte statt „zwischen Zaununterkante und Boden“ eher „zwischen Zaununterkante und hergestelltem Gelände“ geschrieben werden, um wieder einen Bezug zum ersten Satz herzustellen und um für Planer und Prüfer nicht zu viele unterschiedliche bzw. verwirrende Höhenbezüge zu verwenden. Zur Begründung: In der städtebaulichen Konzeption unter Punkt 3 heißt es, dass die Mehrfamilienhäuser mit Flachdach vorgesehen sind. In den textlichen Festsetzungen zuvor wurden jedoch auch flache Satteldächer und Pultdächer erwähnt. Die Beschreibungen hier sollten einheitlich sein. Ebenfalls wird in der städtebaulichen Konzeption angeführt, dass die Außenwände der Staffelgeschosse an allen vier Seiten von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Zur Planzeichnung: Die Farbe der priv. Verkehrsfläche stimmt nicht mit der Farbe der Legende überein und ist anzugleichen. Was bedeutet die in der Planzeichnung mit orangen Quadraten/Rauten belegte Linie im oberen Drittel zwischen Haus 1 und 2 bzw. Haus 3 und 2? Bitte in der Legende mit aufnehmen. Sowohl im Höhenplan als auch in den textlichen Festsetzungen befindet sich ein Schreibfehler. Bei Höhenschichtlinien fehlt ein „n“ Die dargestellten Höhenschichtlinien stellen... Zudem sollte in der Beschreibung unter dem Höhenplan noch folgendes ergänzt werden: Die in der Planzeichnung dargestellten Höhenschichtlinien stellen.....</p>		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	<p>Die Bayerische Bauordnung in der aktuellen Fassung wird in der Satzungspräambel klarstellend ergänzt. Der 4. Absatz unter Punkt 4.9, S. 13 (Immissionsschutz) wird klarstellend korrigiert. <u>Zu Punkt 4.10, S. 13 (Höhenlage):</u> Die textlichen Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen entsprechen den Vorgaben der Stadtverwaltung. Der im Bebauungsplan enthaltene Höhenplan enthält bereits eine schematische Darstellung von notwendiger Aufschüttung und Abgrabung des neuen, idealisierten Geländeverlaufs i.V.m. mit den festgesetzten Bezugspunkten zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe. Unterer Bezugspunkt der Wandhöhe ist immer das neue, idealisierte Gelände. Der idealisierte, neue Geländeverlauf ergibt sich aus der Höhenlage zwischen der Erschließungsstraße und dem ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf an der rückwärtigen Grundstücksgrenze. Das bedeutet: liegt die angrenzende Verkehrsfläche über dem natürlichen Geländeverlauf, ist das „neue“ Gelände entsprechend aufzuschütten. Liegt die angrenzende Verkehrsfläche unter dem natürlichen Geländeverlauf, ist das „neue“ Gelände abzutragen. Auch wenn es quer zum Geländeverlauf einen Höhenversatz gibt und sich an den beiden gegenüberliegenden, dem Geländeverlauf folgenden Fassadenseiten unterschiedliche Wandhöhen ergeben, sind stets die festgesetzten, maximal zulässigen Wandhöhen je Hauptgebäude einzuhalten. Der Passus „Der idealisierte, neue Geländeverlauf darf um maximal 0,6 m überschritten werden.“ wird gestrichen, da dieser aufgrund der Vorhabenplanung nicht erforderlich ist. <u>Zu Punkt 4.10, S. 13 (Abstandsflächen):</u> Laut geltender Abstandsflächensatzung der Stadt gilt grundsätzlich 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von weniger als 16 m Länge dürfen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, angewendet werden, wenn an mind. zwei Außenwänden Satz 1 beachtet wird. Aufgrund der Lage der geplanten Gebäude und der Nähe zueinander können diese Vorgaben jedoch nicht vollständig eingehalten werden. Bei den notwendigen Abstandsflächen kommt es zwischen dem mittleren und südlichen Gebäude zu Überschneidungen (s. nachfolgende Abbildung, links, rote Markierung).</p>		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
-----------------------	------------------------------------	------------------------------	--------------------

			<p>Aus diesen Gründen ist eine abweichende Regelung erforderlich, dass die Abstandsflächen der Hauptgebäude untereinander auf $H/2$, mindestens jedoch 3 m, reduziert werden können, damit sich die Abstandsflächen nicht überdecken (s. vorherige Abbildung, rechts). Die abweichende Regelung betrifft lediglich die Lage der Hauptgebäude untereinander, innerhalb des Geltungsbereiches. Die laut städtischer Satzung geltenden Abstandsflächen werden nach Außen (hin zum umliegenden Gebäudebestand) weiterhin eingehalten. Der letzte Absatz wird klarstellend gestrichen, weil sich die getroffene Regelung mit dem vorhergehenden Absatz inhaltlich deckt.</p>
--	---	--	--

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p><u>Zu Punkt 4.10, S. 13 (Dächer):</u> Es wird klarstellend ergänzt, dass flache Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 28° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 9° - 24° zulässig sind.</p> <p><u>Zu Punkt 4.10 S. 14 (Technische Anlagen):</u> Es wird klarstellend ergänzt, dass die negative Wirtschaftlichkeit im Bauantrag nachgewiesen werden muss. Die Begriffe „brandschutzfachliche Abstandsflächen“ werden durch „brandschutztechnische Abstände“ klarstellend ersetzt.</p> <p><u>Zu Punkt 4.10 S. 14 (Aufschüttungen):</u> Die zulässige Höhe von Stützwänden ergibt sich aus den notwendigen Maßnahmen zum Abfangen des idealisierten Geländes hin zu den Zufahrten zu den Stellplätzen und Hauszugängen. Die Private Verkehrsfläche ist als „Rampenanlage“ geplant, wobei die Bereiche der Zufahrten zu den Stellplätzen ebenerdig ausgeführt werden sollen. Daraus ergeben sich jeweils „Rampen“ zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen den jeweiligen (drei) Zufahrtbereichen. Die jeweiligen Hauszugänge erfolgen ebenfalls von der ebenerdigen Zufahrt aus. Die Zugänge befinden sich an der Ostfassade der Gebäude, auf Höhe Mitte der Gebäude. Demzufolge entsteht ein großer Geländeunterschied zwischen dem Zufahrtbereich/Nebeneingang (UG) und dem geplanten Hauszugang (EG). Um diesen Geländeunterschied abzufangen, sind Stützwände erforderlich. Die notwendigen (höchsten) Stützwände werden zwischen dem Hauszugang und der jeweiligen Zufahrt notwendig. Damit ist die optische Wahrnehmung der max. 3 m hohen Stützwand nur von den jeweiligen Zufahrten aus zu erwarten. Um diesen Bereich mit hoher Stützwand zu nutzen, ist hier die Anordnung von Fahrradabstellplätzen sowie der Zugang zu (unterirdischen) Müllräumen geplant. Die notwendigen Stützwände entlang der Rampe fallen dagegen überwiegend niedriger aus. Als unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Höhe der Stützwände innerhalb des Geltungsbereiches wird das idealisierte Gelände definiert. An den Außengrenzen des Geltungsbereiches wird das bestehende Gelände als unterer Bezugspunkt definiert.</p> <p><u>Zu Punkt 4.10 S. 14 (Einfriedungen):</u> Im zweiten Satz wird „zwischen Zaununterkante und Boden“ durch „zwischen Zaununterkante und hergestelltem Gelände“ klargestellt.</p> <p><u>Zur Begründung:</u> Gemäß dem aktuellen Vorhaben sind drei Wohngebäude mit Flachdächern vorgesehen. Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung innerhalb des Geltungsbereiches langfristig sichern. Mit den festgesetzten, zulässigen Dachformen (Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer) soll die Dachgestaltung nicht auf eine einzige, zulässige Dachform eingegrenzt werden, sondern in Anpassung auf das städtebauliche Umfeld weitere mögliche Dachformen enthalten, die sich in das Umfeld einfügen. Das letzte Obergeschoss der Gebäude soll nach aktuellem Stand bei allen drei Gebäuden als Staffelgeschoss ausgebildet werden, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild durch hohe Gebäudehöhen zu vermeiden. Durch das „Zurückspringen“ der Obergeschosse erscheinen die geplanten Gebäude an allen Fassadenseiten optisch niedriger, es entstehen niedrigere Wandhöhen. Die Festsetzung von versetzten Staffelgeschossen wurde im Vorfeld mit der Stadtverwaltung diskutiert und zugunsten eines „schlanken“ Bebauungsplanes verzichtet.</p> <p><u>Zur Planzeichnung:</u> Die Farbgebung der Privaten Verkehrsfläche wird in der Planzeichnung und Legende vereinheitlicht. Die orange, hellgrün und grün dargestellten Linien mit Dreiecken stellen das Planzeichen für die Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) dar. Diese stellen die zu schützenden Fassadenseiten der geplanten Gebäude gegen den Verkehrslärm der Maxhütter Straße dar. Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die sowohl textlich unter Pkt. 4.9 als auch zeichnerisch festgesetzt werden. Die zeichnerischen Dreiecke sind zum geplanten Gebäude/ zu schützenden Fassadenseite hin orientiert. Die Planzeichen sind unter Pkt. 15 Sonstige Planzeichen bereits in der Legende enthalten. In der Legende und im Höhenplan wird ein „n“ bei „Höhenschichtlinien“ ergänzt.</p>		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Im Höhenplan wird folgender Passus klargestellt: „Die in der Planzeichnung dargestellten Höhenschichtlinien stellen den ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf dar.“		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Landratsamt Schwandorf Bodenschutz			
Stellungnahme	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu dem im Betreff bezeichneten Entwurf des Bebauungsplans, wird auf Grundlage der vom 19. Mai 2022 durch das Sachgebiet 3.2 -Bauaufsicht, Bauleitplanung, Denkmalschutz- am Landratsamt Schwandorf durchgeführten Beteiligung, anhand der im Internetauftritt der Stadt Burglengenfeld bis dato hierzu digital bereitgestellte Unterlagen wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die von der Planung betroffenen Grundstücke mit den Flurnummern 1386/7, 1386/10 der Gemarkung Burglengenfeld, sind nicht im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) erfasst.</p> <p>Dies bedeutet, dass dem Landratsamt Schwandorf bis dato keine Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten auf diesen Grundstücken vorliegen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht stehen dem Vorhaben somit keine Einwände/Bedenken entgegen.</p>		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Landratsamt Schwandorf Untere Naturschutzbehörde			
Stellungnahme			
Abwägungs- und Beschluss-			

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
vorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Regierung der Oberpfalz Herr Beier			
Stellungnahme			
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Wasserwirtschaftsamt Weiden			
Stellungnahme	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, zu oben genannten Verfahren nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>1. Altlasten Die Fläche befindet sich außerhalb der im Altlastenkataster registrierten Flächen, weitere Anhaltspunkte sind uns nicht bekannt. Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.</p> <p>2. Öffentliche Wasserversorgung / Grundwasserschutz Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen. Wasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen. Die im Klimawandel immer häufiger auftretenden Starkniederschläge fließen schnell ab und bewirken keine nennenswerte Grundwasserneubildung. Weiterhin ist wegen der im Klimawandel auftretenden längeren Trockenperioden eine stark steigende Tendenz zur Errichtung von Bewässerungs-/ Gartenbrunnen festzustellen. Da die Nutzung des Grundwassers durch solche Bewässerungsbrunnen regelmäßig in niederschlagärmeren Zeiten erfolgt, in welchen durch die mangelnde Grundwasserneubildung die Grundwasserverhältnisse ohnehin angespannt sind, muss besonderes Augenmerk auf eine sparsame und nachhaltige Verwendung des Grundwassers gelegt werden. Um die ohnehin angespannten Grundwasserverhältnisse nicht durch Brunnenentnahmen in Trockenzeiten noch zusätzlich zu belasten, ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht das Speichern von Niederschlägen zu niederschlagsreicheren Zeiten in möglichst großen Behältern, Zisternen, Gruben, Speicherteichen die nachhaltigste Möglichkeit, hier gegenzusteuern.</p>		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Daher empfehlen wir den Bau großräumiger Regenwasserzisternen, ggf. sogar mit einem Mindestvolumen, möglichst verbindlich vorzuschreiben. Regenwasserzisternen können neben der Grauwassernutzung auch den Zweck der Rückhaltung und Gartenbewässerung erfüllen.</p> <p>3. vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Auch wenn von einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts abgesehen wird, werden durch das Vorhaben die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Die Vorsorgepflicht gegenüber dem Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung besteht weiterhin und ergibt sich aus § 7 BBodSchG und § 9 und §10 BBodSchV.</p> <p>Nach den Angaben in der der Begründung zum Bebauungsplan „Maxhütter Str. 48 (WA)“ wurde eine Baugrunderkundung im Zuge der Planungen durchgeführt. Diese liegt den Bebauungsplanunterlagen nicht bei. Daraus gehe hervor, dass eine Versickerung aufgrund der Untergrundsituation nicht möglich ist. Zudem wurde in nahezu allen Bereichen Kalkstein erbohrt. Es ist bekannt, dass durch die Verwitterung von Kalksteinen Böden entstehen, die erhöhte geogene Hintergrundgehalte aufweisen können. Bei externer Entsorgung von überschüssigem Erdmaterial kann es daher zu erhöhten Kosten kommen. Ob dieser Aspekt in der Baugrunderkundung berücksichtigt wurde ist nicht bekannt und sollte geklärt werden.</p> <p>Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden bisher nicht ausreichend im Verfahren berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen /Hinweise sind bezüglich des Schutzgutes Boden zu ergänzen. Hierzu geben wir nachstehende Empfehlungen und Vorschläge und bitten diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. <input type="checkbox"/> Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten. <input type="checkbox"/> Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. <input type="checkbox"/> Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. <input type="checkbox"/> Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen. <input type="checkbox"/> Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Boden-schicht herzustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält. <input type="checkbox"/> Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung eingesetzt werden. Bereits im Planungsprozess ist auf ein Bodenmanagement zu achten, damit überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Zielführend ist eine Anpassung des Baugebietes soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen. <p>4. Abwasserentsorgung</p> <p>a. Schmutzwasser</p> <p>Die Schmutzwasserentsorgung ist durch einen Anschluss an die örtliche Kanalisation und Abwasserbehandlungsanlage sicherzustellen. Die ausreichende Dimensionierung ist eigenverantwortlich durch den Vorhabensträger sicherzustellen.</p> <p>b. Niederschlagswasser</p> <p>Mit der in der Planung dargelegten Niederschlagswasserbeseitigung besteht Einverständnis (Vorrang der Speicherung und Versickerung vor der Ableitung). Die Maßnahmen zur Entwässerung sind mit den Stadtwerken Burglengenfeld abzustimmen.</p> <p>Der Vollständigkeit halber wird auf die einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerke (NWFreiV, TRENGW, TREN OG, DWA A-153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, DWA A-117 Bemessung von Regenrückhalteräumen und DWA A-138 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie Merkblätter des LfU verwiesen (z.B. „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“, abrufbar und folgen-dem Link: https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf).</p> <p>5. Oberflächengewässer / wild abfließendes Wasser</p> <p>Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und es sind somit keine festgesetzten, vorläufig gesicherten oder faktischen Überschwemmungsgebiete betroffen.</p>		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. §37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) sowie die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV (https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf) wird nachdrücklich hingewiesen.</p> <p>6. Zusammenfassung Bei Beachtung der oben genannten Punkte bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung. Das Landratsamt Schwandorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu Altlasten:</u> Der Hinweis ist bereits in den textlichen Hinweisen sowie der Begründung enthalten.</p> <p><u>Zu Öffentliche Wasserversorgung / Grundwasserschutz:</u> Der Hinweis zu Wasser- und Heilquellenschutzgebiete usw. wird in der Begründung ergänzt. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrunds Sickerproben in Absprache mit den Stadtwerken Burglengenfeld durchzuführen. Die Gutachten des Geologen, der die Untersuchungen durchführt und gutachterlich auswertet, sind den Stadtwerken Burglengenfeld vorzulegen und von dort genehmigen zu lassen. Falls keine ausreichende Sickerfähigkeit des Baugrunds gegeben ist, ist das Kanalnetz für die Einleitung von Niederschlagswasser zu bemessen und herzustellen. Die Kosten für die Bemessung und die erforderlichen Maßnahmen (z.B. Drosselung) sind vom Erschließungsträger zu tragen. Es ist zu erwarten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Dies wurde auch bei der durchgeführten Baugrunderkundung und der Analyse der vorgefundenen Bodenschichten festgestellt (s. Pkt. Baugrund und Bodenverhältnisse in der Begründung). In Abstimmung mit der Stadt werden im nördlichen Teil der Planungsfläche Sickerproben durchgeführt. In Abhängigkeit vom Ergebnis werden geeignete Anlagen entweder zur Versickerung des Niederschlagswassers oder zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers bemessen und mit der Stadt sowie den Stadtwerken abgestimmt. Das in privaten Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.</p> <p><u>Zu vorsorgender Bodenschutz:</u> Bei der durchgeführten Baugrunderkundung wurde der vorhandene Untergrund auf seine Zusammensetzung und Bestandteile untersucht und Rückschlüsse und Empfehlungen für die Bebauung und Erschließung formuliert. Inwieweit Kosten für eine externe Entsorgung von überschüssigem Erdmaterial entstehen, ist abhängig vom geplanten Vorhaben und der Menge des zu entsorgenden Materials und daher Bestandteil der Erschließungs- und Ausführungsplanung. Die Hinweise zum Bodenschutz werden in den textlichen Hinweisen ergänzt.</p> <p><u>Zu Abwasserentsorgung und Oberflächengewässer:</u> Die Hinweise werden in den textlichen Hinweisen sowie der Begründung ergänzt.</p>		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Amt für Digitalisierung,			

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Breitband und Vermessung			
Stellungnahme			
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege			
Stellungnahme			
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Regionaler Planungsverband			
Stellungnahme	<p>Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungsoder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs.1 S.1 BayLplG:</p> <p>Gem. B II 1.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord soll die Siedlungsentwicklung auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden. Dies sind in der Regel die Hauptsiedlungseinheiten der Gemeinden. Durch eine Konzentration auf Hauptsiedlungseinheiten, insbesondere von zentralen Orten, werden Infrastruktureinrichtungen in der Regel besser ausgelastet und günstige Voraussetzungen für einen leistungsfähigen ÖPNV geschaffen. Die Planung kann aus regionalplanerischer Sicht dazu beitragen.</p>		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
Abstimmungsergebnis	Ja		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Nein		
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach			
Stellungnahme 23.05.2022	Die Belange des Staatlichen Bauamtes Amberg-Sulzbach sind bei der im Betreff genannte Bauleitplanung nicht betroffen.		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Bayernwerk Netz GmbH			
Stellungnahme	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in Ihr Grundstück bestellen. Wir werden hierzu mit allen Grundeigentümern Kontakt aufnehmen und eine Erschließungsvereinbarung anbieten.</p> <p>Die Kostenbeteiligung in Höhe von derzeit ca. 1.300 EUR je Bauparzelle wird bei der späteren Anschlusserrstellung angerechnet. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein. Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz. Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. • Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit</p>		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind in den textlichen Hinweisen bereits enthalten.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz			
Stellungnahme			
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja nein		
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schwandorf			
Stellungnahme			
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Gewerbeaufsichtsamt bei der Regierung der Oberpfalz			
Stellungnahme	<p>Sehr geehrter Herr Schneeberger,</p> <p>es sind uns derzeit keine Umstände oder Planungen bekannt, durch die Belange des Amtes aufgrund der im Betreff genannten Maßnahme berührt sind.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Dipl. Ing. (FH) Miriam Fiedler Regierung der Oberpfalz -Gewerbeaufsichtsamt- 93039 Regensburg</p>		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Industrie- und Handelskammer			
Stellungnahme			
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz			

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
-----------------------	------------------------------------	------------------------------	--------------------

Stellungnahme	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten. Zu o. g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen. Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.</p>		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Stadt Maxhütte-Haidhof			
Stellungnahme 19.05.2022	Die Stadt Maxhütte-Haidhof hat zur Planung keine Einwände.		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Stadt Teublitz			
Stellungnahme	Die Stadt Teublitz hat zur Planung keine Einwände.		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
Abstimmungsergebnis	Ja nein		
Landratsamt Schwandorf Gesundheitsamt			

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
-----------------------	------------------------------------	------------------------------	--------------------

Stellungnahme			
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Stadtwerke Burglengenfeld			
Stellungnahme	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung (gern. § 13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan „Maxhütter Straße 48 (WA)“ nehmen wir bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wie folgt Stellung:</p> <p><u>1. Wasserversorgung</u> Die Wasserversorgung für das überplante Gebiet ist gesichert. Die innere Erschließung des Baugebietes ist nach den Vorgaben der Stadtwerke Burglengenfeld herzustellen.</p> <p><u>2. Schmutzwasser</u> Die Schmutzwasserbeseitigung (häusliches Abwasser) für das überplante Gebiet ist gesichert. Die innere Erschließung des Baugebietes ist nach den Vorgaben der Stadtwerke Burglengenfeld herzustellen.</p> <p><u>3. Niederschlagswasser</u> Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist innerhalb des Baugebietes flächenhaft über Sickermulden mit bewachsener Oberbodenschicht entsprechend den technischen Regeln und den einschlägigen Vorschriften (Merkblatt Nr. 4.4/22 vom Bayer. Landesamt für Umwelt, NWFreiV, TRENGW) zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind nicht zulässig. Bei sickerfähigen Pflasterflächen ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser dieser Flächen vollständig versickert werden kann und kein Niederschlagswasser in den öffentlichen Bereich abgeleitet wird. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrunds Sickerversuche durchzuführen. Die Ergebnisse sind den Stadtwerken Burglengenfeld zur Kenntnisnahme vorzulegen. Falls keine ausreichende Sickerfähigkeit des Baugrunds gegeben ist, ist das Kanalnetz für die Einleitung von Niederschlagswasser zu bemessen und herzustellen. Die Kosten für die Bemessung und die eventuell erforderlichen Maßnahmen sind vom Erschließungsträger zu tragen.</p> <p>Im weiteren Verfahren sind Versorgungs- und Entwässerungspläne einschließlich Berechnungen bei den Stadtwerken Burglengenfeld vorzulegen.</p>		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt.		
Abstimmungsergebnis	Ja nein		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Briefzentrum Regensburg			
Stellungnahme			
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Deutsche Telekom Technik			
Stellungnahme			
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja nein		
Markt Kallmünz			
Stellungnahme			
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Markt Regenstauf			
Stellungnahme			

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
-----------------------	------------------------------------	------------------------------	--------------------

Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Günther Plössl			
Stellungnahme			
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Stadtbaumeister Haneder			
Stellungnahme 24.05.2022	<p>Die städtebauliche Ordnung für den Umfang des geplanten Baugebiets war eine Forderung der Stadtverwaltung.</p> <p>Die Zahl der Vollgeschoße unter Punkt 4.2.3 sollte auf drei Vollgeschosse für Hauptgebäude festgesetzt werden. Mit der zulässigen Wandhöhe von 12 m wird hier eine Einschränkung in der Höhenentwicklung bereits erreicht.</p> <p>Unter 4.4 soll die Anzahl der Wohnungen auf max. acht pro Wohngebäude, wie in allen Vorgesprächen kommuniziert, beschränkt werden.</p> <p>Zu 4.10 der textlichen Festsetzungen ist mit aufzunehmen, dass die Anstrahlung von Gebäuden und Bepflanzungen unzulässig ist. Für aktuelle und zukünftige Baugebiete sollte entweder für das gesamte Gebiet, oder für Einzelgebäude eine Klimaneutralität als Zielsetzung vorgegeben werden. Es sollte daher bei den textlichen Festsetzungen unter 4.10 „örtliche Bauvorschriften“ nach den technischen Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung ein Absatz eingefügt werden, der dieses Thema näher beschreibt, ein nachhaltiges Energiekonzept aufzeigt und evtl. erforderliche Flächen gemäß §9 (!) Nr. 12 BauGB festlegt.</p> <p>Die Spielplatzgröße ist nach Punkt 4.11.2 zu ermitteln und vorzulegen. Als Grundlage hierfür sind die in der Kommentarliteratur angewandten Praxiswerte zu verwenden und zwar ca. 1,5 m² je 60 m² Wohnfläche.</p> <p>Bei Punkt 4.11.3 Privater Grünflächenanteil/Mindestbegrünung wird ein Pflanzgebot gefordert. Der Pflanznachweis ist spätestens mit der Nutzungsaufnahme der Stadt Burglengenfeld schriftlich anzuzeigen. Diesen Hinweis bitte noch in die Formvorschrift mit aufnehmen.</p> <p>Es ist außerdem anteilig ein adäquater Anteil von Wohnungen mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vorzusehen. Es wird vorgeschlagen, entweder einen Block der drei vorgesehenen Wohngebäude diesbezüglich zu errichten, oder mindestens 20% der Wohnungen. Dies würde bei 24</p>		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Wohneinheiten ca. fünf Wohnungen bedeuten.</p> <p>Hier sollte eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan mit aufgenommen werden.</p> <p>Die Bebauungsplanung schafft in seiner Gesamtheit eine wünschenswerte und verträglich Innennachverdichtung und wird begrüßt.</p>		
<p>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu Punkt 4.2.3 Vollgeschosse:</u> Das aktuelle Vorhaben sieht den Bau von drei Wohngebäuden vor, die sich aufgrund der Topografie der Planungsfläche (von der Maxhütter Straße aus gesehen) den Hang aufwärts entwickeln. Geplant sind ein „Untergeschoss“ mit von außen anfahrbaren Stellplätzen, Treppen, Aufzug, Keller- und Technikräumen, worüber sich drei Geschosse mit Wohnungen befinden. Aufgrund der Hanglage und der geplanten Erschließung ist das „Untergeschoss“ jedoch bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss anzusehen. Laut Art 2. Abs. 5 BayBO 1997 werden Vollgeschosse wie folgt definiert: <i>„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“</i> Aufgrund der Hanglage liegt über die Hälfte des „Untergeschosses“ 1,20 m über dem neuen, idealisierten Geländeverlauf, welches als unterer Bezugspunkt definiert ist. Somit ist das „Untergeschoss“ bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss einzustufen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit der Festsetzung von 4 Vollgeschossen. Die Anlage von Wohnungen im Untergeschoss ist nicht vorgesehen, da hier ein Teil der erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatznachweis nachgewiesen wird und sich die südliche Seite des Untergeschosses jeweils komplett in den Hang „eingräbt“. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe, bezogen auf das idealisierte Gelände, wird eine Höhenentwicklung zusätzlich eingeschränkt.</p> <p><u>Zu Punkt 4.4 Zahl an Wohnungen je Wohngebäude:</u> Laut § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB darf in einem Bebauungsplan „die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ definiert werden. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl der Wohnungen je Grundstück ist dagegen nicht möglich und rechtswidrig. Der Vorhabensträger sieht vor, im nördlichen Gebäude 10 Wohnungen, im mittleren Gebäude 8 Wohnungen und im südlichen Gebäude 7 Wohnungen zu errichten. Die unterschiedliche Wohnungsanzahl ergibt sich aus dem nach Süden hin schmaler zulaufenden Grundstückszuschnitt und den damit verbundenen, nach Süden kleiner werdenden Gebäuden. Die Planzeichnung zum Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines großen Baufensters vor, welches durch die Baugrenze definiert wird. Eine Unterteilung in mehrere Baufenster (je Gebäude) erfolgt im Sinne eines „schlanken“ Bebauungsplanes nicht. Somit wird die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit max. 10 Wohnungen festgesetzt. Die Festlegung der maximalen Zahl an Wohnungen auf dem gesamten Baugrundstück wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Es wird darauf hingewiesen, dass die notwendige Anzahl an Stellplätzen gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Burglengenfeld auf dem eigenen Grundstück errichtet und nachgewiesen werden muss.</p> <p><u>Zu Punkt 4.10 Beleuchtung:</u> Es wird aufgenommen, dass die Anstrahlung von Gebäuden und Bepflanzungen unzulässig ist.</p> <p><u>Zu Punkt 4.10 Energiekonzept:</u> Es ist vorgesehen, gemäß den Vorgaben der Stadt die nutzbaren Dachflächen aller Gebäude mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Der hier erzeugte Strom soll für die Versorgung der jeweiligen Gebäude genutzt werden. Darüber hinaus sind im nördlichen und mittleren Gebäude eine hauseigene Nahwärmenutzung/ Pelletanlage vorgesehen. Das südliche Gebäude</p>		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>soll mit einer Wärmepumpe ausgestattet werden. Ziel dieser hausinternen Versorgung ist eine möglichst klimaneutrale und -schonende Versorgung der Bewohner und gleichzeitig eine Entlastung der städtischen Versorgungsleitungen. Ein Nachweis dieser Anlagen wird mit dem Bauantrag bei der Stadtverwaltung eingereicht. Die Festsetzung von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ist nicht erforderlich.</p> <p><u>Zu Punkt 4.11.2 Spielplatz:</u> Zu Beginn der Vorhabenplanung wurden zwei Spielplatzflächen auf der Planungsfläche vorgesehen. Auf Wunsch des Stadtrates wurden diese kleinteiligen Flächen zu einer größeren zusammenhängenden, zentral gelegenen Spielplatzfläche zusammengefasst. Aktuell ist eine Wohnfläche von insgesamt 1.810 m² geplant. Nimmt man den genannten Schlüssel von 1,5 m² Spielfläche pro 60 m² Wohnfläche an, ergibt sich eine notwendige Spielplatzfläche von 45,25 m². Laut aktuellem Vorhabenplan umfasst der geplante Spielplatz eine Fläche von 78 m². Damit entspricht der vorgesehene Spielplatz dem 1,7 fachen des geforderten Wertes.</p> <p><u>Zu Punkt 4.11.3 Privater Grünflächenanteil/Mindestbegrünung:</u> Unter Punkt 4.11.5 ist bereits folgender Passus enthalten: „Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.“ Damit ist der Vorhabensträger verpflichtet, die festgesetzten Bepflanzungen spätestens im nächsten Frühjahr nach dem Bezug der Wohnungen umzusetzen. Der Pflanznachweis wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt.</p> <p><u>Zu sozialgefördertem Wohnraum:</u> Der Vorhabensträger sieht, wie von der Stadt gewünscht, die Errichtung von sozialgeförderten Wohnungen vor. Die geforderten 20 % sind jedoch schwer zu realisieren, da die Planungsfläche 1 km zum Ortskern von Burglengenfeld entfernt liegt. Darüber hinaus wurden zuletzt im Jahr 2021 mit dem Bebauungsplan „Hussitenweg IV – 1. Änderung“ vom selben Vorhabensträger insgesamt 16 Wohnungen entwickelt, die durch das Programm der Regierung der Oberpfalz den Anforderungen an bezahlbarem Wohnraum entsprechen. Aus diesem Grunde sind 10 % der vorgesehenen Wohnungen für die Errichtung von sozialgeförderten Wohnungen vorgesehen. Dies entspricht bei den geplanten 25 Wohnungen insgesamt 3 Wohnungen, die dem bezahlbaren Wohnraum dienen sollen. Diese sind im südlichen Gebäude geplant. Folgende Festsetzung wird unter Pkt. 4.4 Zahl an Wohnungen je Wohngebäude aufgenommen: „Nach § 9 Abs. 1 Satz 7 BauGB sollen im südlichen Gebäude 3 Wohneinheiten errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden und den Anforderungen an bezahlbaren Wohnraum entsprechen.“</p>		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Landesbund für Vogelschutz in Bayern			
Stellungnahme			
Abwägungs-und Beschlussvorschlag			

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
-----------------------	------------------------------------	---------------------------------	--------------------

Abstimmungsergebnis	Ja nein		

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard, VAR	Nummer: BauVW/599/2022 Datum: 01.07.2022 Aktenzeichen:
---	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	20.07.2022	öffentlich

Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan "Zwischen Johann-Michael-Fischer-Straße und Dr.-Maier-Straße (WA)" – Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 25.05.2022 – Billigungsbeschluss geringfügiger Änderungen - erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Sachdarstellung, Begründung:

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 25.05.2022 wurde nach Abwägung aller Stellungnahmen der Satzungsbeschluss gefasst. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes wurde allerdings noch nicht durchgeführt, da dies erst ab Rechtskraft des Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrages erfolgen soll.

Nun hat der Bauträger noch vor Rechtskraft (=Bekanntmachung) des Bebauungsplanes den Wunsch geäußert, dass neben den versetzten Pultdächern auch Satteldächer zulässig sein sollen. Als Begründung wurde angegeben, dass durch die derzeitigen allgemeinen Baupreissteigerungen die zusätzlich kostspielige „Split-Level-Bauweise“ nur sehr schwierig an Kunden zu verkaufen sei.

Nach Absprache mit dem Stadtbauamt, wäre eine Bauweise mit Satteldach natürlich städtebaulich vertretbar und auch wünschenswert, da die Dachform mit Satteldächern in der Umgebungsbebauung vorherrscht und die Siedlung absolut prägt. Daher kann dieser Änderung aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden. Es müsste allerdings der Satzungsbeschluss vom 25.05.2022 aufgehoben und die neuen Pläne gebilligt werden, die dann gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt werden müssen.

Es sind folgende Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Rot dargestellt:

- Der idealisierte, neue Geländeverlauf darf im WA 1 um maximal 0,3 m überschritten und max. 0,8 m unterschritten werden.
- Als Dachform sind im WA 1 Satteldächer und versetzte Pultdächer zulässig; im WA 2 sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, den Satzungsbeschluss vom 25.05.2022 aufzuheben. Der neue Planentwurf vom 20.07.2022 des Ingenieurbüros Altmann aus Cham wird gebilligt. Die Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit sind gem. § 4 a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten Teilen erneut zu beteiligen.

Anlagen:

Entwurf_Begründung
Entwurf_Satzung

STADT

BURGLENGENFELD

LANDKREIS

SCHWANDORF

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



**Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB)
mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Zwischen Johann-Michael-Fischer-
Straße und Dr.-Maier-Straße (WA)“**

- Begründung -

Planverfasser:



Entwurfsfassung: 22.09.2021
2. Entwurfsfassung: 20.07.2022
Satzungsfassung: ____.

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Geografische Lage, Topografie	3
3	Städtebauliche Konzeption	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.1	Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot	6
4.2	Verbindliche Bauleitplanung	7
4.3	Verfahrenswahl.....	7
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
5.1	Erschließung.....	7
5.1.1	Verkehrerschließung	7
5.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	8
5.1.3	Trinkwasserversorgung	8
5.1.4	Schmutzwasserentsorgung	8
5.1.5	Niederschlagswasserentsorgung.....	8
5.1.6	Stromversorgung, Telekommunikation	9
5.1.7	Gasversorgung.....	9
5.1.8	Abfallentsorgung	9
5.1.9	Brandschutz	9
5.2	Immissionsschutz	9
5.3	Biotop	10
5.4	Natur- und Landschaftsschutz	10
5.5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	10
5.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung	11
5.7	Baugrund und Bodenverhältnisse	11
5.8	Wasser	12
5.9	Altlasten, Kampfmittel	13
5.10	Denkmalschutz	13

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Johann-Michael-Fischer-Straße und Dr.-Maier-Straße (WA)“ ergibt sich zum einen aus der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes von Burglengenfeld.

Zwischenzeitlich konnten die Planungsflächen erfolgreich von einem Investor erworben werden. Vorgesehen ist die Entwicklung von Wohnbauflächen mit der Errichtung von sechs Doppelhäusern und einem Spielplatz.

Zum anderen ergibt sich der Anlass zur Planung aus der Möglichkeit, eine städtebauliche Lücke zu schließen und somit ein klassisches Innenentwicklungspotential gemäß den Zielen der Regionalplanung zu nutzen.

Ziel hierbei ist es, Versiegelungen im Außenbereich sowie kosten- und erschließungsaufwändige Siedlungsentwicklungen an anderer Stelle zu vermeiden.

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich als Grünland/ Wiese genutzt.

Die Flächen sind von bereits bebauten und wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen umgeben, die eine städtebauliche Prägung auf die Planungsflächen ausüben. An die vorhandenen Infrastrukturen im Umfeld kann für die Erschließung angeknüpft werden.

Damit kann dem Gebot der Siedlungsanbindung und einer flächensparenden Siedlungsentwicklung entsprochen werden.

Die geplanten Wohnbaunutzungen werden sich in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Damit dient die vorliegende Bauleitplanung mit der Schließung einer städtebaulichen Lücke einerseits der Innenentwicklung, gleichzeitig aber auch der Nachverdichtung von innerstädtischen Siedlungsflächen im gesamtträumlichen Kontext im Sinne des § 13a BauGB.

Ziel der Stadt ist es, neue Wohnbauflächen in zentraler Lage zu schaffen, die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen damit langfristig zu sichern sowie eine Abwanderung der Wohnbevölkerung in andere Gemeinden zu verhindern.

Die Stadt sieht die geplante bauliche Entwicklung als verträglich mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt sowie dem Orts- und Landschaftsbild an.

Zweck der Planung ist es, auf den Planungsflächen eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern.

Somit ergibt sich die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

2 Geografische Lage, Topografie

Das Gemeindegebiet der Stadt Burglengenfeld liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Schwandorf an der Grenze zu den drei Landkreisen Regensburg, Amberg-Weilburg und Neumarkt in der Oberpfalz.

Die Stadt Burglengenfeld liegt an der Gemeindegrenze zu den Gemeinden Maxhütte-Haidhof und Teublitz. Die Siedlungsstruktur ist durch die Lage an der Naab, der damit verbundenen Tallage sowie dem historischen Ortskern mit Burganlage geprägt.

Die Planungsflächen sind ca. 600 m südlich vom Ortskern entfernt.

Die Flächen wurden bislang landwirtschaftlich als Grünland/ Wiese genutzt und sind von Nordosten (375,5 m ü.NHN) nach Süden (371,5 m ü.NHN) geneigt. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine kleinteilige Versiegelung vorhanden. Hier besteht eine Grundstückszufahrt zum Flurstück Nr. 1798/1 der Gemarkung Burglengenfeld, die dem hier bestehenden Wohnhaus zugeordnet ist.

Im Westen befindet sich die Holzheimer Straße (Kreisstraße SAD6), die der Erschließung des Geltungsbereiches dient. Hier befinden sich ein fahrbahn-begleitender Radweg sowie ein beidseitig verlaufender Fußweg.



Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet (rot), o.M.



Luftbild und DFK mit Lage des Geltungsbereiches (rot), o.M.

Die Planungsflächen sind umgeben von bereits bebauten und wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen, die eine städtebauliche Prägung auf die Planungsflächen ausüben. Hier sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit den Bautypen E+D, E+I sowie E+I+D vorhanden.

In den Randbereichen dieser Grundstücke, also an den Außengrenzen des Geltungsbereiches, bestehen teilweise Stützwände und Mauern.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,4 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Wohnbauflächen	3.083,92 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	1.153,39 m ²
öffentliche Grünflächen	139,90 m ²
Versorgungsfläche	22,57 m ²
Gesamt	4.399,78 m²

3 Städtebauliche Konzeption

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schließung einer städtebaulichen Lücke in der Stadt Burglengenfeld.

Die Planungsflächen befinden sich in zentraler Lage, der historische Ortskern ist nur rund 600 m entfernt. Die Flächen sind umgeben von bereits bebauten und wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4.367,57 m², wurde bislang landwirtschaftlich als Grünland/ Wiese genutzt und ist von Nordosten nach Süden geneigt.

Die Planungsflächen sind über die bestehende Holzheimer Straße im Westen erschlossen, entlang derer ein Radweg verläuft sowie sich eine ÖPNV-Haltestelle befindet. Es erfolgt ein Anschluss an die Holzheimer Straße über eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1798/1 der Gemarkung Burglengenfeld.

Die interne Erschließungsstraße mit 6 m Breite ist als Stichstraße mit Mehrzweckstreifen und Wendeanlage vorgesehen, da sich aufgrund der umliegenden Bebauung keine Ausfahrtmöglichkeit und somit kein Verzicht auf eine Wendemöglichkeit ergibt.

Aufgrund der Hanglage ist zu gewährleisten, dass das auf den Planungsflächen anfallende Niederschlagswasser nicht in die südlich angrenzenden, niedriger gelegenen Parzellen abfließt. Zum Schutz dieser sind im Zuge der Erschließung u.a. Maßnahmen wie entsprechend gewählte Längs- und Querneigungen der Stichstraße sowie ein Hochbord vorgesehen.

An die Erschließungsstraße schließen sich insgesamt 6 Wohnbauparzellen an, auf denen eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen ist. Die gestalterischen Festsetzungen sind an die vorhandene Bebauung im Siedlungsumfeld angepasst, damit sich die zu erwartende Bebauung zukünftig in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Um die Eingriffe ins Urgelände bzw. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb des Geltungsbereiches zu reduzieren, **wurde sich soll** aufgrund der Hanglage im WA1 **für** die Ausführung von Wohnhäusern in Splitlevel-Bauweise **entschieden ermöglicht werden**. Um die umliegenden Dachformen, die sich hauptsächlich aus flachen und steilen Satteldächern zusammensetzen, nicht durch neue Dachformen, wie z.B. Flachdächer, negativ zu überformen, sowie die vorhandene Hanglage mithilfe der gewählten Dachform aufzunehmen, wurde sich für die **Ausführung Festsetzung** von versetzten Pultdächern **oder Satteldächern** in diesem Bereich entschieden. Damit können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Im WA2 dagegen sind die Gebäude aufgrund der Lage zur Erschließungsstraße quer zur Geländeneigung ausgerichtet. Hier entschied man sich für die Ausführung von Satteldächern, da eine Splitlevel-Bauweise für Doppelhäuser hier nicht sinnvoll wäre. Für diese Parzellen sind somit abweichende Abstandsflächenregelungen erforderlich. Negative Auswirkungen sowohl auf die geplanten Nutzungen als auch die bereits bestehenden Wohngebäude im Umfeld durch eine Verringerung von Belichtung, Belüftung oder ähnliches sind nicht zu erwarten. Die umliegenden Wohngebäude befinden sich in einem ausreichenden Abstand zum Geltungsbereich, lediglich die Nebengebäude der angrenzenden Nachbargrundstücke wären betroffen. Hierbei kann jedoch eine negative Auswirkung auf deren „untergeordnete“ Nutzung ausgeschlossen werden.

Die Höhenlage der Gebäude orientiert sich am festgesetzten, idealisierten Geländeverlauf. Aufgrund der jeweiligen geplanten Gebäude-Kubatur, dem jeweiligen Grundstückszuschnitt sowie des im hinterliegenden Baugrundstück ansteigenden Geländes sind Abweichungen vom idealisierten Geländeverlauf erforderlich. Negative Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen sind jedoch nicht zu erwarten, da die bestehenden Geländehöhen an den Außengrenzen des Geltungsbereiches weiterhin eingehalten werden.

Die Garagenstandorte sind zumeist als Doppelgarage an der gemeinsamen Grundstücksgrenze oder als Einzelgarage im hinteren Grundstücksteil geplant.

Der Vorgartenbereich der einzelnen Parzellen ist von Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten. Entlang der Erschließungsstraße sollen Bäume gepflanzt werden, um den Straßenraum entsprechend zu gestalten und optisch aufzuwerten.

Angrenzend an den Wendehammer ist ein Spielplatz geplant, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld ist der Planungsbereich als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt, auf der sich vorhandene Gehölze/Hecken als lineare Struktur von Südwesten nach Nordosten erstrecken.

Die dargestellten Gehölze/Hecken sind nicht mehr vorhanden. Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich als Grünland/ Wiese genutzt.

Die Flächen sind von Allgemeinen Wohnbauflächen umgeben.

Im Zuge des Verfahrens nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, sofern eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Gemeindegebiet nicht beeinträchtigt wird.

Es erfolgt eine Berichtigung der Darstellung der bisherigen Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die Berichtigung ist Anlage zum Bebauungsplan.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit in Art und Umfang den Ausführungen des Flächennutzungsplanes. Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann somit gewährleistet werden.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für die Planungsflächen existiert kein verbindliches Baurecht nach § 30 BauGB. Streng genommen ist von einer Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB auszugehen.

Die umliegenden Siedlungsflächen können aufgrund ihrer Struktur und Bebauung als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ nach § 34 BauGB eingestuft werden, der die Planungsflächen städtebaulich prägt.

Aus diesem Grunde könnte der Geltungsbereich als „Außenbereich im Innenbereich“ bezeichnet werden. Dies ist jedoch erst der Fall, wenn die betroffene Fläche von erheblichem Gewicht ist bzw. eine auf die umliegenden Flächen prägende Wirkung ausgeht.

Da der Geltungsbereich jedoch eine Fläche von „nur“ 0,4 ha aufweist, ist sie dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

4.3 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten. (...) Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll eine bislang unbeplante und als Grünland/Wiese genutzte Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

Die betroffene Fläche ist als städtebauliche Lücke zu bezeichnen, da sie sich inmitten eines „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ nach § 34 BauGB befindet und eine Fläche von 0,4 ha umfasst.

Die vorliegende Bauleitplanung dient damit der Nachverdichtung sowie als Maßnahme der Innenentwicklung. Somit erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 4.399,78 m². Damit wird der vom Gesetzgeber geforderte Grenzwert von 20.000 m² deutlich unterschritten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgt das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne einen Umweltbericht nach § 2a BauGB, ohne die Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie ohne eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Die Planungsflächen sind über die bestehende Holzheimer Straße (Kreisstraße SAD6) im Westen erschlossen. Hier befinden sich ein fahrbahn-begleitender Radweg sowie ein beidseitig verlaufender Fußweg.

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt die Kreisstraße innerorts, die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich auf Höhe der Holzheimer Straße 48. Bauverbots- oder Baubeschränkungszone nach Art. 23 und 24 BayStrWG sind innerhalb des Geltungsbereiches somit nicht zu beachten.

Intern ist das Wohnbaugebiet über eine 6 m breite Stichstraße mit Mehrzweckstreifen und Wendehammer erschlossen.

Für die Herstellung der internen Erschließungsstraße ist eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1798/1 der Gemarkung Burglengenfeld erforderlich. Als „Tausch“ wird der schmale Grundstücksstreifen der Flurnummer 1798, der zur Holzheimer Straße hin führt und vom Eigentümer des Flurstücks Nr. 1798/1 bereits genutzt wird, diesem zugeordnet.

Der Kreuzungsbereich auf die Holzheimer Straße wird nach den gültigen Richtlinien der RAST ausgeführt.

5.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich an der Kreuzung Holzheimer Straße – Leonhard-Greineisen-Straße, rund 100 m von den Planungsflächen entfernt.

5.1.3 Trinkwasserversorgung

Die Planungsflächen können durch einen Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Burglengenfeld in der Holzheimer Straße angeschlossen werden.

Der Druck ist ausreichend.

5.1.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Planungsflächen werden im Trennsystem erschlossen.

Die Bauflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadtwerke Burglengenfeld angeschlossen.

In der Holzheimer Straße besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der Planungsflächen aufnehmen und zur zentralen Kläranlage der Stadt weiterleiten kann.

5.1.5 Niederschlagswasserentsorgung

Zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrunds wurden während des Bauleitplanverfahrens Baugrunduntersuchungen mit Sickerversuchen in Absprache mit den Stadtwerken Burglengenfeld durchgeführt.

Im Ergebnis ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Untergrundbeschaffenheit sowie zum Schutz der umliegenden Bebauung nicht möglich.

In der Folge ist das Kanalnetz für die Einleitung von Niederschlagswasser zu bemessen und herzustellen. Die Kosten für die Bemessung und die erforderlichen Maßnahmen (z.B. Drosselung) sind vom Erschließungsträger zu tragen.

Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen mithilfe eines neu zu errichtenden Stauraumkanals gesammelt. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den angrenzenden Mischwasserkanal in der Holzheimer Straße.

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird zunächst in den jeweiligen Parzellen mithilfe von Zisternen gesammelt. Die Zisternen (3 m³ Nutzvolumen, 5 m³ Rückhaltevolumen) werden vom Bauträger im Zuge der Erschließung mit errichtet. Das hier gesammelte Wasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Der Notüberlauf aus den privaten Zisternen wird gedrosselt in den Stauraumkanal eingeleitet.

Aufgrund der Geländetopografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.

5.1.6 Stromversorgung, Telekommunikation

Es ist ein Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld möglich.

An der Holzheimer Straße wird eine neue Trafo-Station zur Versorgung der Planungsflächen errichtet. Negative Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen durch den Betrieb der Anlage (u.a. durch elektromagnetische Strahlung o.ä.) sind nach Aussage des Betreibers nicht zu erwarten.

5.1.7 Gasversorgung

Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist über die Bayernwerk Netz GmbH möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor der Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in ihr Grundstück bestellen und eine Erschließungsvereinbarung treffen.

5.1.8 Abfallentsorgung

Die Planungsflächen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche verfügt über eine ausreichende Breite und Wendeanlage.

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Schwandorf.

5.1.9 Brandschutz

Die Bauflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

Der Grundsatz an Löschwasser durch das Hydrantennetz berechnet sich nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405.

Der Grundsatz an Löschwasser kann durch die Leitungen der Stadtwerke Burglengenfeld sichergestellt werden.

Die Anlage von zusätzlichen Hydranten ist innerhalb des Geltungsbereiches grundsätzlich möglich.

5.2 Immissionsschutz

Verkehr

Auf den Planungsbereich wirken bereits Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Holzheimer Straße ein. Hierbei handelt es sich um eine Kreisstraße (SAD6), die auf Höhe der Planungsflächen innerorts liegt. Somit liegt hier eine Fahr-Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h vor.

Nach Information des Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS) wurden bei der Verkehrszählung 2015 auf der Kreisstraße DTV-Werte von 980 Kfz, 955 LV und 25 SV aufgenommen.

Somit sind die Planungsflächen bereits immissionsschutzrechtlich „vorbelastet“.

Aufgrund der ermittelten Verkehrszahlen sowie der Lage der Planungsflächen „ab zweiter Reihe“ sind negative Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen jedoch nicht zu erwarten.

Neben der Kreisstraße befinden sich im weiteren Umfeld Ortsstraßen (Johann-Michael-Fischer-Straße, Johann-Gottlieb-Fichte-Straße, Dr.-Maier-Straße), die als Anwohnerstraßen fungieren und auf T30 beschränkt sind.

Hiervon sind ebenfalls keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die geplanten sechs Doppelhäuser auf den Planungsflächen wird auf der Holzheimer Straße zusätzlicher Verkehr entstehen. Da je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig ist, sind insgesamt 12 Wohnungen zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen Verkehrszahlen auf der Holzheimer Straße sowie dem vergleichsweise geringen Zusatzverkehr durch das geplante Baugebiet sind negative Auswirkungen auf den Verkehr oder die Emissionen der Holzheimer Straße nicht zu erwarten.

Die Notwendigkeit von schalltechnischen Maßnahmen ergibt sich somit nicht.

Gewerbe

Im Umfeld der Planung sind weder Gewerbebetriebe noch für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Flächen vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Im Umfeld befinden sich Siedlungsflächen, die als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO einzustufen sind. Somit sind hier ausnahmsweise „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) zulässig. Da diese jedoch keine Emissionen erzeugen dürfen, die das schützenswerte Wohnen negativ beeinträchtigen, sind auch hiervon keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Gleiches gilt für die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich.

Landwirtschaft

Im Umfeld der Planung sind weder landwirtschaftliche Nutzflächen noch landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Sportanlagen

Im Umfeld der Planung sind keine öffentlichen Sportanlagen oder -stätten vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

5.3 Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopflächen oder geschützte Landschaftsbestandteile.

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich als Grünland/ Wiese genutzt.

5.4 Natur- und Landschaftsschutz

Die Planungsflächen liegen weder in einem Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Vogelschutz- oder FFH-Gebiet.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen binden die Planungsflächen ausreichend in das städtebauliche Umfeld ein. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können somit vermieden werden.

5.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 44 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 44 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der FFH- und Vogelschutzrichtlinie wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass die aufgeführten Arten aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland/Wiese sowie der bereits teilweise vorhandenen Versiegelung nicht betroffen sind.

Durch die Bauleitplanung sind keine bestehenden Gehölzstrukturen oder Hecken betroffen. Damit verbundene, bisherige Lebensräume sowie Rückzugsorte für Tiere gehen somit nicht verloren.

Im Umfeld sind private Hausgärten mit Gehölzen und Sträuchern vorhanden. Diese Bereiche bieten insbesondere Arten wie Zauneidechsen oder Feldbrütern einen geeigneten Lebensraum.

Mithilfe der grünordnerischen Festsetzungen können diese Arten auch innerhalb der Planungsflächen einen alternativen Lebensraum finden. Zudem bestehen im nahen Umfeld weitere Ausweichlebensräume, die jedoch durch die vorhandene Bebauung und Erschließung urban geprägt ist und sich auf die privaten Hausgärten beschränken.

Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsflächen, die bereits teilweise versiegelt ist und von bereits bebauten und genutzten Wohnbauflächen umgeben ist, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung ausgegangen, zumal bereits Gebäude im Umfeld vorhanden sind und die Planungsfläche hiervon bereits geprägt ist.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten Eingriffe, „die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Somit ist die Ermittlung sowie die Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Eingriffe in bestehende Biotopflächen oder geschützte Landschaftsbestandteile finden ebenfalls nicht statt.

5.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Während der Erschließungsplanung wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt, aus der u.a. hervor ging, dass im Geltungsbereich Böden anstehen, die dem Tertiär zuzuordnen sind. Hierbei handelt es sich um Ton, Schluff und Sand-Schichten mit Braunkohleeinlagerungen („Naab-Braunkohlentertiär“).

Bei den Aufschlüssen wurde nach einer Oberbodenschicht eine Schicht aus schwach schluffigen Sanden angetroffen, an die sich wiederum ausgeprägt plastischer Ton anschließt, der bereits teils größere Kalksteinbrocken enthält. Mit zunehmender Tiefe nimmt der Kalksteinanteil zu und geht bisweilen in festen Kalkstein über. Alle Sondierungen mussten vor den geplanten Endteufen aufgrund des hohen Eindringwiderstands abgebrochen werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bereich der geplanten Erschließungsstraße nicht möglich. Der bindige Boden ist generell für eine Versickerung ungeeignet. Die Sickerversuche wurden möglichst in steinigem Felsersatz durchgeführt. Dennoch wurde hier lediglich eine Bemessungswasserdurchlässigkeit von $3,3 \cdot 10^{-6}$ m/s gemessen.

Bei einer zweiten Baugrunderkundung wurden ergänzende Sickerversuche in den geplanten Wohnbauflächen, sowohl im hinterliegenden/nördlichen als auch im vorderen/südlichen

Grundstücksteil, durchgeführt. Hierbei wurden mittlere bis eher schwache Durchlässigkeiten ermittelt. Die weiteren Ansatzpunkte (insbesondere im südöstlichen Bereich) waren augenscheinlich bezüglich einer Versickerung nicht geeignet (voraussichtlich $k_f\text{-Wert} \leq 1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$).

Demnach ist eine Versickerung weder im Bereich der Erschließungsstraße noch in den privaten Bauflächen möglich.

Während der durchgeführten Baugrunderkundungen wurde kein Grund- oder Schichtenwasser aufgeschlossen. Um dennoch die Situation bezüglich des Schichtenwassers zu untersuchen, erfolgte eine ergänzende Baugrunduntersuchung im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße auf dem Flurstück Nr. 1798/1 der Gemarkung Burglengenfeld.

Unter der bestehenden, geschotterten Zufahrtsstraße steht ein schwach schluffiger Sand an. Unterhalb wurde bis zur Endteufe ein bindiger Boden mit Stein und Sand-Anteilen angetroffen. Somit befinden sich unter der Schotterstraße durchlässige Schichten, die mit der Tiefe zunehmend undurchlässiger werden.

„Aufgrund des oberflächennah anstehenden schwach schluffigen Sandes und der stauenden tonigen Schichten unterhalb, besteht die Schichtenwasserthematik hydrogeologisch bedingt vermutlich bereits seit Langem. Möglicherweise werden zusätzlich durch die Anwesen im Norden des Baugebiet (Flnr. 1800/1 – 1800/9) Niederschlagswässer in der Sandschicht versickert.

Es ist festzustellen, dass durch die Bebauung der Wiese ein Teil des Geländes überbaut wird. Die Bebauung führt dazu, dass weniger Niederschlagswasser in die Sandschicht gelangt und dort als Schichtenwasser weiter nach Süden läuft. Gemäß den Angaben des Auftraggebers soll das anfallende Niederschlagswasser der Gebäudedächer zuerst Zisternen für die Gartenbewässerung befüllen. Bei Überlaufen der Zisternen gelangt das Wasser in einen Stauraumkanal. Von dort fließt es gedrosselt in den Kanal der Holzheimer Straße. Die Straßenentwässerung wird laut Planung ebenfalls an diesen Stauraumkanal angeschlossen.

Vorausgesetzt die Bauwerke werden entsprechend den Angaben gebaut und dimensioniert, erwarten wir mit Fertigstellung der Baumaßnahmen keine Verstärkung der Schichtenwasserproblematik. Im Zuge einer Verbesserung der Situation sollten die nördlichen Anlieger ggfs. auf die Situation der südlichen Anlieger hingewiesen werden und Ihnen Lösungsvorschläge unterbreitet werden (z.B. Bau von Zisternen).“

Bei der Erstellung der Erschließungsstraße ist zu gewährleisten, dass die Frostschutzschicht nicht ausgespült werden kann: „Da die Straßenentwässerung (...) über den Mischwasserkanal in der Holzheimer Straße erfolgt, sollte kein weiteres Wasser in die Sandschicht eingeleitet werden. Zudem ist die Sandschicht im Zufahrtsbereich bis in eine Tiefe von 1,0 m bis 1,7 m u. GOK anzutreffen. Ein Durchfließen und Auswaschen der Frostschutzschicht (...) ist unter der Voraussetzung, dass entsprechend dimensioniert und gebaut wird, daher nicht zu erwarten.“

Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

5.8 Wasser

Innerhalb der Planungsflächen sowie im weiteren Umfeld sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und es sind somit keine festgesetzten, vorläufig gesicherten oder faktischen Überschwemmungsgebiete betroffen. Auch ausgewiesene wassersensible Bereiche werden nicht tangiert.

Die Naab ist ca. 800 m in Richtung Norden entfernt. Die damit verbundenen festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie Hochwassergefahrenflächen befinden sich in einem ausreichenden Abstand zur Planungsfläche.

Die Grundwasserfließrichtung erfolgt vermutlich in nördliche Richtung zur Naab hin.

Während der durchgeführten Baugrunderkundungen wurde kein Grund- oder Schichtenwasser aufgeschlossen.

5.9 Altlasten, Kampfmittel

Es liegen keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie Kampfmittel vor.

Seitens des Landratsamtes Schwandorf, Sachgebiet Bodenschutz, sowie des Wasserwirtschaftsamtes Weiden erfolgten ebenfalls keine Hinweise.

Der untersuchte Sand entspricht dem Zuordnungswert Z 0 nach LAGA M20 [3]. Der Ton entspricht dem Zuordnungswert Z 1.1 bis Z 1.2. Bezüglich der Verwertung des Materials sind die Bestimmungen der LAGA M20 [3] zu beachten.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

5.10 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Im weiteren Umfeld befinden sich u.a. folgender Denkmäler mit Angabe der Entfernung:

- Bodendenkmal „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. Spitals von Burglengenfeld“ (D-3-6738-0207), rund 350 m Richtung Nordosten entfernt
- Bodendenkmal „Archäologische Befunde im Bereich einer Richtstätte des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit“ (D-3-6738-0210), rund 570 m Richtung Osten entfernt
- Baudenkmal „Alter Galgen, Richtstätte, syn. Köpfstatt“ (D-3-76-119-111), rund 570 m Richtung Osten entfernt
- Landschaftsprägendes Baudenkmal „Kreuzbergkirche Hl. Dreifaltigkeit“ (D-3-76-119-43), rund 700 m Richtung Norden entfernt
- Landschaftsprägendes Ensemble „Altstadt u. Burg Burglengenfeld“ (E-3-76-119-1), rund 630 m Richtung Norden entfernt

Die Planungsflächen sind umgeben von bereits bestehender Siedlungsbebauung. Wohngebäude, Hausgärten sowie Straßen prägen das umliegende Ortsbild.

Die Planungsflächen sind von Nordosten nach Süden geneigt. Somit entsteht eine Fernwirkung in Richtung Süden, die jedoch durch die vorhandene Siedlungsbebauung im Umfeld beeinträchtigt ist.

Eine Sichtbeziehung zu den o.g. landschaftsprägenden Baudenkmalern und Ensemble, die nördlich der Planungsflächen liegen, ist somit nicht zu erwarten.

Eine negative Auswirkung auf die vorhandenen Bodendenkmäler ist aufgrund der Distanz ebenfalls nicht zu erwarten.

Da ein Auffinden von Bodenfunden innerhalb des Geltungsbereiches jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird auf die gesetzlichen Vorgaben gem. Art. 8.1 sowie 8.2 BayDSchG, verwiesen.

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

BURGLENGENFELD
SCHWANDORF
OBERPFALZ



**Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB)
mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Zwischen Johann-Michael-Fischer-
Straße und Dr.-Maier-Straße (WA)“**

Planverfasser:



Entwurfsfassung: 22.09.2021
2. Entwurfsfassung: 20.07.2022
Satzungsfassung: ____.

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Übersichtslageplan	5
3	Planzeichnung mit Legende und Höhenplan	6
4	Textliche Festsetzungen	11
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
4.2.1	Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)	11
4.2.2	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	11
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	11
4.2.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO).....	11
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO).....	11
4.4	Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	11
4.5	Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	11
4.6	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	11
4.7	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	11
4.8	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)	12
4.9	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
4.9.1	Boden- und Gewässerschutz	13
4.9.2	Öffentliche Grünfläche, Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	14
4.9.3	Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung.....	14
4.9.4	Pflanzlisten.....	14
4.9.5	Sonstige grünordnerische Festsetzungen	15
5	Textliche Hinweise und Empfehlungen	16
6	Anlage	22

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) erlässt die Stadt Burglengenfeld den Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan „**Zwischen Johann-Michael-Fischer-Straße und Dr.-Maier-Straße**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom __.__.____ festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 1798 (TF), 1798/1 (TF) und 1819/28 (TF) der Gemarkung Burglengenfeld, Gemeinde Burglengenfeld.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung mit Legende und Höhenplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen
6. Anlage - Berichtigung wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Burglengenfeld, den __.__.____

.....
Erster Bürgermeister Thomas Gesche

1 Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.12.2021 bis 27.01.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2021 bis 27.01.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom _____.____ bis _____.____ erneut beteiligt.
5. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____.____ bis _____.____ erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____.____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____.____ als Satzung beschlossen.

Burglengenfeld, den _____.____
Thomas Gesche, Erster Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

Burglengenfeld, den _____.____
Thomas Gesche, Erster Bürgermeister (Siegel)

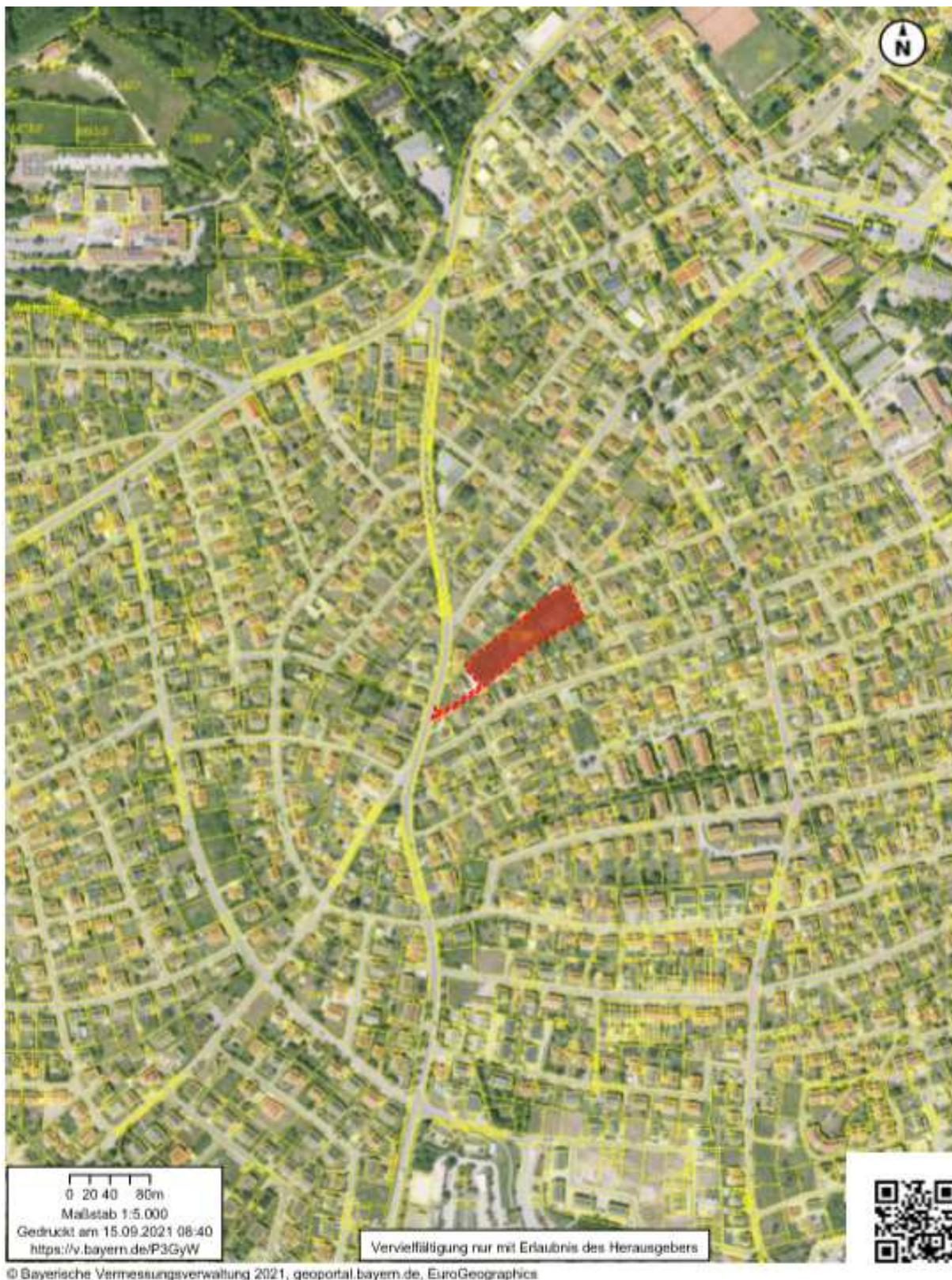
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____.____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan nach § 13a BauGB mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

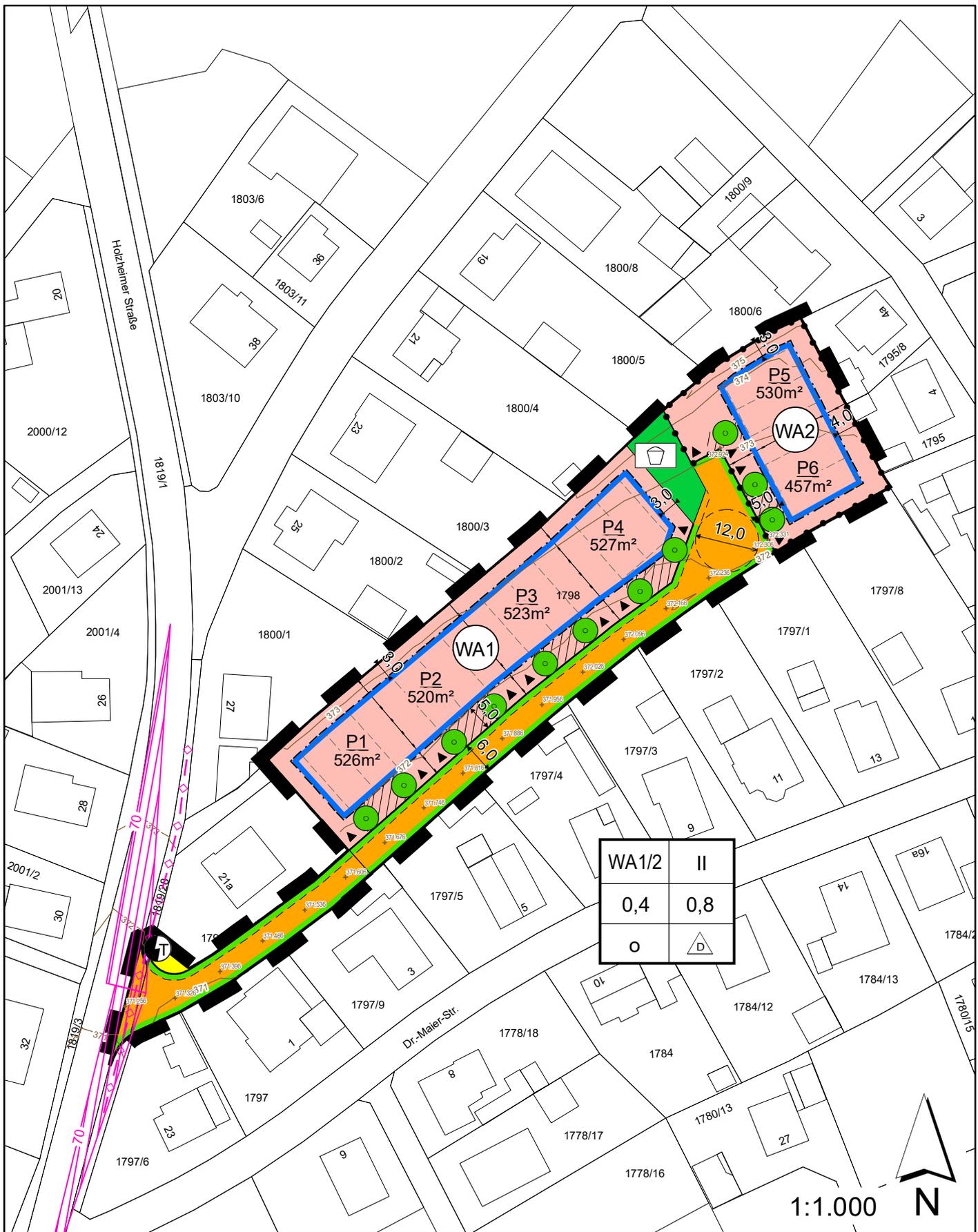
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Burglengenfeld, den _____.____
Thomas Gesche, Erster Bürgermeister (Siegel)

2 Übersichtslageplan



3 Planzeichnung mit Legende und Höhenplan



1:1.000 N

Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. §13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan "Zwischen Johann-Michael-Fischer- Straße und Dr.-Maier-Straße (WA)" Stadt Burglengenfeld



Seite 7 von 23

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung: "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)

Planzeichnung

Entwurf vom 22.09.2021
 2. Entwurf vom 20.07.2022
 Satzungsfassung vom



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
 INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunter-Strasse 4 - D-93413 Cham
 FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
 FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

○ 3.1 offene Bauweise



3.5 Baugrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA1/2	II	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	0,8	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
offene Bauweise	○	△ D	nur Doppelhäuser zulässig

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.1 Straßenverkehrsflächen mit Festsetzungen der Höhenlage in m ü. NHN



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)



7 Versorgungsanlagen



Trafostation

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



9oe Öffentliche Grünflächen



9d Spielplatz

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



13.2 Standortvorschlag für die Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

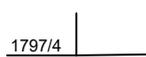
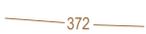
15. Sonstige Planzeichen

	15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)
	15zvGSG vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Vorgartenbereich

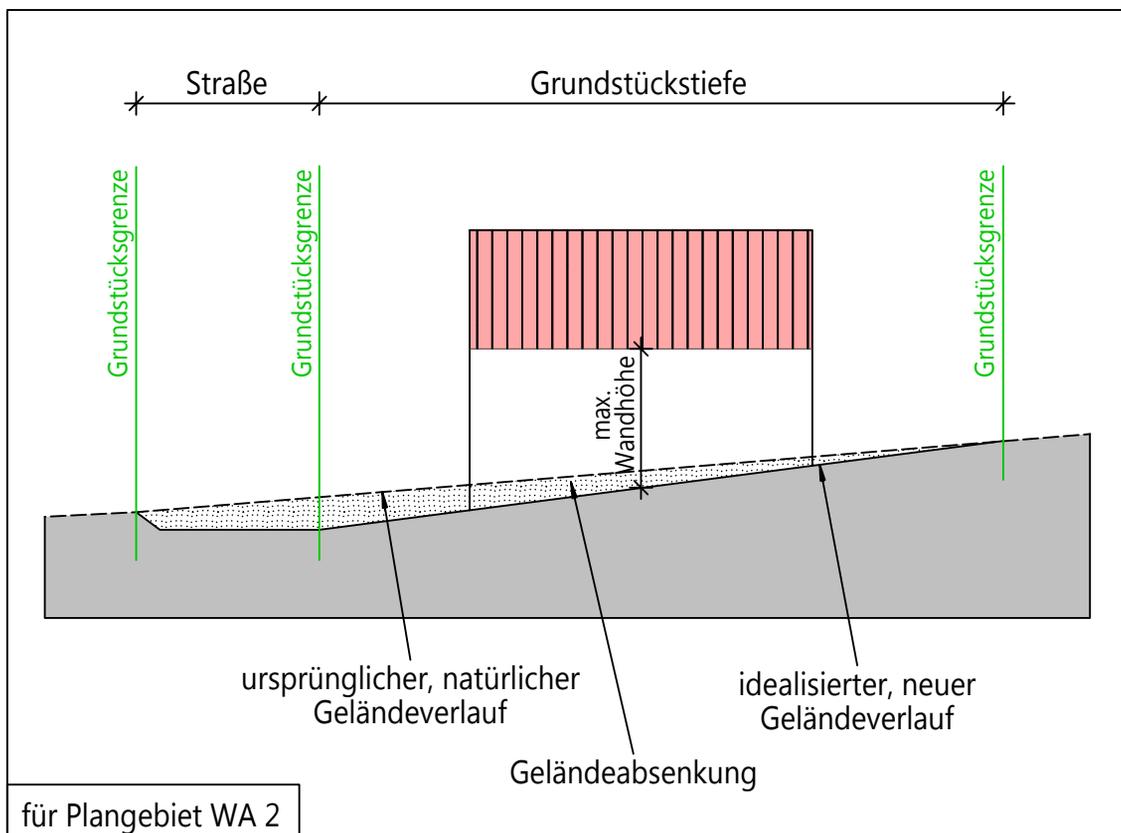
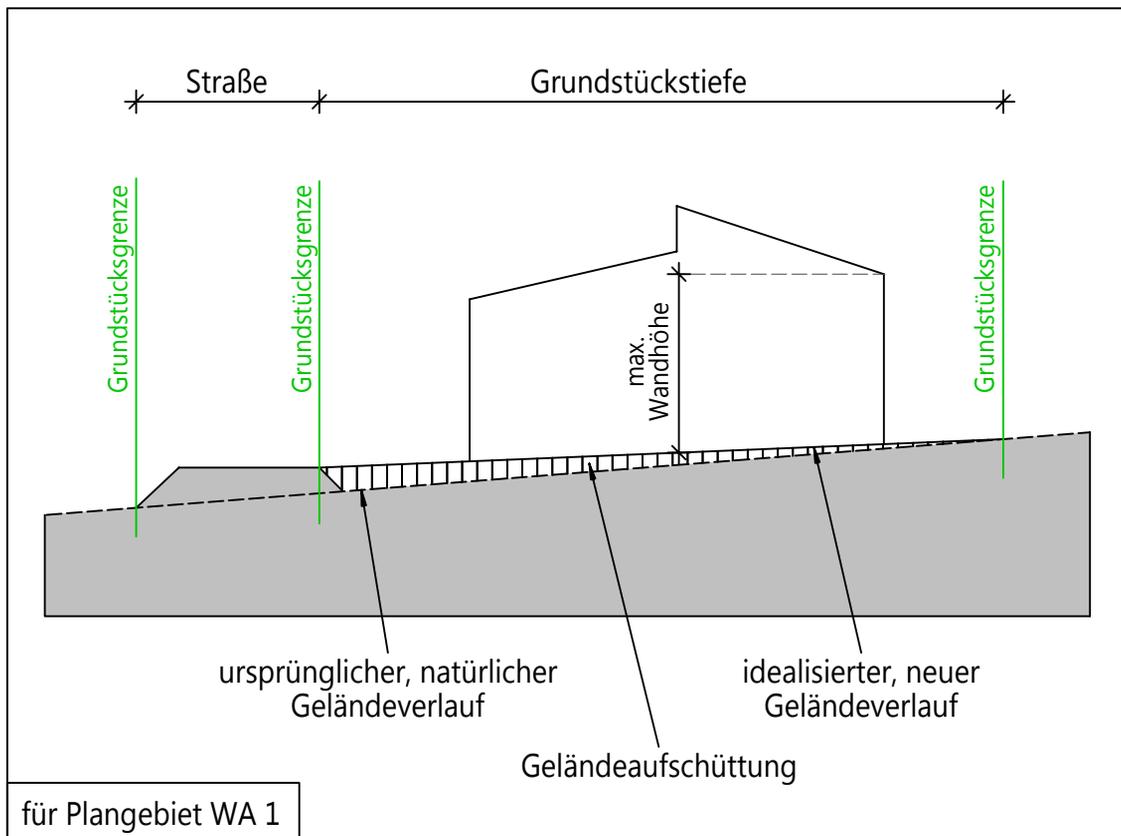
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

	Telekomleitung unterirdisch
---	-----------------------------

PLANLICHE HINWEISE

	bestehendes Gebäude
	bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
	Parzellennummer und -größe
	Höhenschichtlinie gemäß Vermessung
	Vorschlag Stellung Hauptgebäude
	Sichtdreieck mit Vermaßung

Höhenplan



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

4 Textliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Als Höchstmaß werden max. zwei Vollgeschosse (II) für Hauptgebäude festgesetzt.

Für Nebengebäude ist max. ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß zulässig.

Unterkellerungen von Garagen sind nicht zulässig.

4.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Für Wohngebäude wird eine Wandhöhe von max. 6,50 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist unter Pkt. 4.8 „Höhenlage baulicher Anlagen“ beschrieben.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Doppelhäuser zulässig.

4.4 Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.

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

Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 Abs. 1 BauNVO).

Nebenanlagen und Garagen müssen an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite die Baugrenzen einhalten.

4.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

In der festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist die Errichtung sowie der Betrieb einer Trafo-Station zulässig.

4.7 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

4.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

<p>Höhenlage baulicher Anlagen, Garagen und Nebengebäude</p>	<p>Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximal zulässige Wandhöhe. Die maximal zulässige Wandhöhe bemisst sich ab dem idealisierten, neuem Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassadenseite (siehe vorn: Höhenplan). Bei Flachdächern (Nebengebäude, Garagen) bemisst sich die maximale Wandhöhe ab dem idealisierten, neuen Geländeverlauf bis zur Attikahöhe in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade. Der idealisierte, neue Geländeverlauf ergibt sich aus der Höhenlage zwischen der Erschließungsstraße und dem ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf an der rückwärtigen Grundstücksgrenze. Der idealisierte, neue Geländeverlauf darf im WA 1 um maximal 0,3 m 0,8 m, im WA 2 um max. 0,5 m über-/ unterschritten werden.</p>
<p>Abstandsflächen:</p>	<p>Es ist die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Burglengenfeld in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird der idealisierte Geländeverlauf festgesetzt.</p>
<p>Dächer:</p>	<p>zulässige Dachformen je Doppelhaus: im WA 1 sind ausschließlich Satteldächer und versetzte Pultdächer zulässig, im WA 2 sind ausschließlich Satteldächer zulässig. zulässige Dachneigung: 5° – 20° zulässige Dachdeckung: Dachziegel oder Betonstein in rot (ziegelrot bis kaminrot) bis rotbraun Dachgauben sind nicht zulässig. Der Nachbauende hat sich in Dachneigung, Dachmaterial, Lage und Höhe des Dachfirstes exakt an die bereits bestehende Doppelhaushälfte anzugleichen.</p>
<p>Garagen, Nebengebäude</p>	<p>Für Garagen beträgt die maximal zulässige, mittlere Wandhöhe 3,00 m. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist unter Pkt. 4.7 „Höhenlage baulicher Anlagen“ beschrieben. Dachform und -material darf von der des Hauptgebäudes abweichen. Flachdächer sind zu begrünen. Werden Garagen oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen auf oder an der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge dieser Bebauung je Grundstücksgrenze 9,00 m nicht überschreiten. Bei Grenzgaragen hat sich der Nachbauende in Dachneigung, Dachmaterial, Lage und Höhe des Dachfirstes exakt an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen.</p>
<p>Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung:</p>	<p>Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung sind zulässig. Auf den Dachflächen des Haupt- oder Nebengebäudes ist je Parzelle eine Photovoltaik-Anlage zur Eigenstromversorgung zu installieren. Bei Flachdächern dürfen die Photovoltaik-Module bis max. 20° Neigung zur Waagerechten aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,00 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird. Je Doppelhaushälfte sind mind. 10 % der Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.</p>

Aufschüttungen und Abgrabungen:	<p>Entlang der Erschließungsstraße ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das Höhenniveau der Verkehrsfläche anzupassen. Der idealisierte, neue Geländeverlauf ergibt sich aus der Höhenlage zwischen der Erschließungsstraße und dem ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf an der rückwärtigen Grundstücksgrenze (siehe vorn: Höhenplan).</p> <p>Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf unterhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf die Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufes aufgefüllt werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen.</p> <p>Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf oberhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf die Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufes abgetragen werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen.</p> <p>Im WA 1 sind Stützwände nicht zulässig.</p> <p>Im WA 2 sind Stützwände bis zu einer Höhe von max. 1,30 m, bezogen auf den idealisierten, neuen Geländeverlauf, zulässig. Der Abstand der Stützwände zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes muss mind. 0,5 m betragen.</p>
Einfriedungen:	<p>Es sind ausschließlich Zäune ohne oberirdischen Sockel mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, bezogen auf das hergestellte Gelände, zulässig.</p> <p>Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.</p> <p>Geschlossene Einfriedungen (Mauern), geschlossene Hecken und Doppelstabmattenzäune sind entlang der Erschließungsstraße nicht zulässig.</p>
Werbeanlagen	<p>Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung und an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig.</p> <p>An straßenseitigen Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig.</p> <p>Die Größe einer Werbeanlage ist bis max. 0,5 m² Fläche zulässig.</p> <p>Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnenmasten (Werbeanlagen) sind unzulässig.</p>
Beleuchtung	<p>Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig.</p> <p>Flutlichtanlagen sind unzulässig.</p>

4.9 Grünordnerische Festsetzungen

4.9.1 Boden- und Gewässerschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

Verkehrsflächen, Stellplätze sowie private Zuwege sind mit Ausnahme aller Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

4.9.2 Öffentliche Grünfläche, Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände je angefangene 100 m² Fläche ein Baum der 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen.

Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 bis 5 m, je nach Gehölzart.

Auf den verbleibenden Flächen ist eine arten- und blütenreiche Magerwiese anzusäen. Zur Erstbegrünung der Fläche sind autochthone Naturgemische zu verwenden.

Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften, d.h. 1 - 2x im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

4.9.3 Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine Gartengestaltung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Zuwege.

In den festgesetzten Vorgartenbereichen sind nur Nebenanlagen für Abfallbehälter zulässig. Sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO oder Garagen sind nicht zulässig.

Je angefangener 300 m² Fläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der 2. oder 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Standorte für Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße können hierauf angerechnet werden.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,0 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

4.9.4 Pflanzlisten

Bäume 1. Ordnung (Verwendung von Sorten zulässig)

(Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm, 1 x verpflanzt, Höhe min. 125 - 150 cm)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Bäume 2. Ordnung (Verwendung von Sorten zulässig)

(Mindestqualität Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm, Heister, 1 x verpflanzt, Höhe min. 125 - 150 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume	Kirsche

Bäume 3. Ordnung

(Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 10 – 12 cm)

Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pyrus communis	Holz-Birne
Obstbäume	Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche etc.

4.9.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/Müllentsorgung	Die Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die öffentliche Verkehrsfläche verfügt über eine ausreichende Breite und Wendeanlage.
Altlasten	Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht bekannt. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.
Bauanträge / Höhenentwicklung	Die maximale Wandhöhe sowie der idealisierte, neue Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung darzustellen und zu vermaßen. Die Ausarbeitung eines Freiflächengestaltungsplanes wird empfohlen.
Brandschutz	Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Der Grundschutz an Löschwasser kann durch die Leitungen der Stadtwerke Burglengenfeld sichergestellt werden. Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten. Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.
Denkmalschutz	Es liegen keine Informationen über Boden- oder Baudenkmäler vor. Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.
Fassadengestaltung	Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.
Geländegestaltung	Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es wird auf die Vorsorgepflicht gegenüber dem Entstehen von schädlichen Bodenveränderung gemäß § 7 BBodSchV und § 9 und § 10 BBodSchV verwiesen. Bei der Verwendung von Fremdmaterial im Rahmen von Aufschüttungen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten. Darüber hinaus wird auf folgende Punkte hingewiesen: - Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

	<ul style="list-style-type: none">- Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Der natürliche Bodenaufbau ist dort zu erhalten, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.- Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.- Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.- Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.- Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.- Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung eingesetzt werden. Ggf. kann ein öffentliche Zwischenlagerfläche für überschüssigen Bodenaushub geschaffen werden, um diesen im Plangebiet bei Bedarf zu verwerten. Bereits im Planungsprozess ist auf ein Bodenmanagement zu achten, damit überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Zielführend ist eine Anpassung des Baugebietes soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (Begründung: Vermeidung von Entsorgungsproblemen und Kostensparnis).- Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.- Spätestens im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen wird im Rahmen der Baugrunderkennung angeraten orientierende geochemische Untersuchungen durchführen zu lassen, um einen Bodenmanagementplan für den Umgang mit Boden auf der Baustelle (Bodenschutzmaßnahmen) sowie ein Konzept für die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen aufstellen zu können.
Grundwasserschutz	Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

	<p>Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.</p>
<p>Hang- und Schichtenwasser</p>	<p>Das Planungsgebiet ist von Nordosten nach Südwesten geneigt. Es ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung müssen derartige Risiken berücksichtigt werden. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
<p>Kreisstraße SAD 6 / Holzheimer Straße</p>	<p>Zusätzliche Zu- und Ausfahrten auf die Kreisstraße sind, auch für die Dauer der Bauzeit, nicht möglich. Die Radien der Eckausrundungen sind mit Schleppkurven für Lastzüge zu bemessen. Es darf kein Oberflächenwasser aus dem Baugebiet auf die Fahrbahn der Kreisstraße ablaufen. Die Entwässerung der Straßengrundstücke darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Dach-/Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße bzw. deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden. Die zum Schutz von Leitungen bestehenden technischen Bestimmungen sind zu beachten. Von späteren Bauherrn oder ihren Rechtsnachfolgern können gegenüber dem Landkreis Schwandorf als Straßenbaulastträger keine Entschädigungsansprüche jeglicher Art, die mit den von der Straße ausgehenden Emissionen verbunden sind, erhoben werden. Schallschutz und andere Maßnahmen sind vom Antragsteller bzw. von den Bauwerbern selbst zu tragen. Der bei der Schneeräumung der Kreisstraße entstehende Schneewall im Bereich der Zufahrt ist vom Bauwerber selbst zu entfernen. Die Zufahrt ist bei Eis- und Schneeglätte im Zufahrtbereich zu streuen und bei Schneelage zu räumen. Der Baulastträger der Kreisstraße übernimmt keine Haftung für Schäden an den baulichen Anlagen, welche durch Spritzwasser, Oberflächenwasser oder Winterdienstarbeiten verursacht werden. Für die Verlegung von Ver-/Entsorgungsleitungen im Bereich der Kreisstraße ist bei der Tiefbauverwaltung frühzeitig und schriftlich ein Antrag zu stellen. Vor Beginn der Bauarbeiten, bei denen der Straßenkörper der Kreisstraße betroffen ist, ist die Tiefbauverwaltung zu unterrichten. Sie kann in der Örtlichkeit und während der Bauausführung weitere notwendig werdende technische Regelungen anordnen. Nach Abschluss der Bauarbeiten findet auf Verlangen der Straßenbauverwaltung eine Abnahme statt. Hierbei festgestellte und innerhalb von 5 Jahren auftretende Mängel sind unverzüglich zu beseitigen.</p>
<p>Niederschlagswasser(entsorgung)</p>	<p>Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht möglich.</p>

	<p>Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen mithilfe eines neu zu errichtenden Stauraumkanals gesammelt. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den angrenzenden Mischwasserkanal in der Holzheimer Straße.</p> <p>Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird zunächst in den jeweiligen Parzellen mithilfe von Zisternen gesammelt. Die Zisternen (3 m³ Nutzvolumen, 5 m³ Rückhaltevolumen) werden vom Bauträger im Zuge der Erschließung mit errichtet. Das hier gesammelte Wasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Der Notüberlauf aus den privaten Zisternen wird gedrosselt in den Stauraumkanal eingeleitet.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.</p>
Schmutzwasser(entsorgung)	<p>Die Planungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt angeschlossen.</p> <p>In der Holzheimer Straße besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der Planungsflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Stadt weiterleitet.</p>
Sichtdreiecke	<p>Die bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h erforderlichen Sichtfelder (Sichtdreiecke) mit einer Schenkellänge von 70 m (parallel zur Straße gemessen) und einer Tiefe von 3,0 m (gemessen vom Fahrbahnrand) sind zu gewährleisten. Sichtfelder sind von jeglichen (auch genehmigungs- und anzeigefreien) baulichen Anlagen, Einfriedungen, Pflanzungen, gelagerten Gegenständen und abgestellten Fahrzeugen mit einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahnoberfläche freizuhalten und langfristig dinglich zu sichern.</p>
Stellplätze	<p>Die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen und Zulässigkeiten müssen beachtet werden.</p> <p>Die Vorschriften der Garagenstellplatzverordnung GaStellV und der Stellplatzsatzung der Stadt Burglengenfeld in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.</p>
Strom(versorgung)	<p>Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb bestehender Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Es wird eine neue Trafo-Station zur Versorgung der Planungsflächen am Kreuzungspunkt zur Holzheimer Straße errichtet.</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebiets sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkapfen für die Armaturen erforderlich.</p>

Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können online über unser Planauskunftsportal eingeholt werden: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.

Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen in der aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen:

	<p>a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.</p> <p>b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.</p> <p>c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.</p>
Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird; - dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.
Trinkwasser(versorgung)	<p>Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Burglengenfeld in der angrenzenden Holzheimer Straße angeschlossen werden.</p>
Wassergefährdende Stoffe	<p>Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.</p>
Zugänglichkeit der Normblätter	<p>Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Stadt zur Einsicht bereitgehalten.</p>

6 Anlage

Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Burglengenfeld

Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld



Berichtigung wirksamer Flächennutzungsplan



Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. §13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan "Zwischen Johann-Michael-Fischer-Straße und Dr.-Maier-Straße (WA)" Stadt Burglengenfeld



Anlage:
Berichtigung wirksamer
Flächennutzungsplan der
Stadt Burglengenfeld

Entwurf vom 22.09.2021
2. Entwurf vom 20.07.2022
Satzungsfassung vom

Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung
-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-  Trafostation



M 1:5.000

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Str. 4
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Seite 23 von 23

Stadt Burglengenfeld

Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld



Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz, Stadtbaumeister	Nummer: StbAmt/458/2022 Datum: 07.07.2022 Aktenzeichen:
--	--

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	20.07.2022	öffentlich

Betreff:

Erweiterung der Hans-Scholl-Grundschule im Naabtalpark, 93133 Burglengenfeld - Beauftragung der Brandmeldeanlage

Kosten: 50.350,09€
Kostenschätzung: 26.495,00€

Haushaltsstelle: 1.2111.9451

Sachdarstellung, Begründung:

Brandmeldeanlagen gehören grundsätzlich zu Sicherheitsanlagen, die gemäß der Sicherheitsprüfverordnung regelwerkmäßig gewartet werden müssen.

Aktuell befinden sich im Schulzentrum eine Brandmeldeanlage in der Stadthalle, sowie in der Mittelschule und in der bestehenden Grundschule.

Für alle drei Anlagen gibt es unabhängig voneinander eine Unterhaltspauschale von rund 150,00 € im Monat durch die Firma Siemens und eine jeweilige Aufschaltung zur integrierten Leitstelle nach Amberg.

In der bestehenden Grundschule ist eine elektro-akustische Anlage (ELA) mit Sicherheitsanforderung als Sprachalarmierungsanlage (SAA) mit entsprechender Zertifizierung, Akkupufferung und entsprechender Leitungsverlegung installiert.

Bei der Alarmierungsanlage wurde bei der letzten Wartung festgestellt, dass vom Zentralrechner ein Stromausfall nicht mehr erkannt wird und dadurch keine Alarmierung möglich ist.

Nach dem Zwei-Wege-Prinzip ist aber eine Aufschaltung direkt noch möglich und auch gegeben.

In Anbetracht der Erweiterung der Grundschule wurde zunächst auf eine Erneuerung der ELA-Anlage im Bestandsbau der Grundschule verzichtet. Eine neue ELA-Anlage

wurde mit rund 25.000,00 € veranschlagt, allerdings sollte diese im Zusammenhang mit einer Zusammenschaltung aller Brandmeldeanlagen im Schulzentrum mit der Erweiterung der Grundschule neu betrachtet werden.

Diesbezüglich wurde das beauftragte Elektroplanungsbüro Meyer aus Regensburg gebeten, die bestehenden Systeme in einer Gesamtschau zusammenzuführen und darzustellen, welche Kosten hier durch Einsparungen bei der Aufschaltung generiert werden können, wenn alle Anlagen zusammengeschaltet werden.

Diese Untersuchung liegt nun vor.

Hierzu wurde auch mit der Feuerwehr Burglengenfeld eine Begehung der einzelnen Gebäude durchgeführt.

Alle bestehenden Brandmeldeanlagen im Schulzentrum sind abgekündigt, was heißt, dass der Hersteller, hier die Firma Siemens, darauf hingewiesen hat, dass nicht mehr garantiert ist, dass es noch Ersatzteile gibt. Deshalb ist es erforderlich, die bestehenden Anlagen durch neue Anlagen zeitnah zu tauschen.

Die aktuell verbauten Anlagen sind Siemens-Anlagen und sind kompatibel mit den verbauten Rauch- und Druckknopfmeldern.

Bei einem Austausch der Anlagen mit einer Anlage eines anderen Herstellers, müssten alle Rauch- und Druckknopfmelder ebenfalls getauscht werden. Die bestehenden Melder mussten aufgrund der Eichzeit 2020 erneuert und können bis 2028 vorschriftsmäßig betrieben werden. Somit wäre durch einen Tausch aller Melder ein finanzieller Mehraufwand in Höhe von rund 30.000,00 € brutto verbunden.

Aufgrund dessen wird mit einem Austausch der Anlagen mit Siemens-Anlagen geplant, was auch eine regionale Wertschöpfung bedeutet.

In Abstimmung mit der Feuerwehr Burglengenfeld können die drei bestehenden Anlagen, sowie die Neuanlage im Erweiterungsbau auf einen Hauptmelder zusammengelegt werden. So können im Unterhalt die Kosten der aktuell zwei weiteren Schaltungen eingespart werden.

In Zahlen ausgedrückt würde dies bei einem derzeitigen Kostenaufwand pro Aufschaltung von 146,75 € pro Monat derzeit eine Einsparung von zweimal 146,75 € pro Monat und auf zehn Jahre hochgerechnet über rund 35.000,00 € brutto bedeuten.

Ebenso soll auch der Erweiterungsbau der Grundschule mit vernetzt werden, so dass auch hier monatliche Alarmübertragungskosten von 146,75 € netto zu einer zusätzlichen Einsparung von 17.600,10 € netto führen.

Durch geplante Leitungsverlegungen vom Erweiterungsbau der Grundschule zum Bestandsgebäude, sowie mit einer Heizleitung zum bestehenden Zentralheizgebäude, können Synergieeffekte bei der Vernetzung aller Brandmeldeanlagen erzeugt werden, da hier eine Verkabelung mit erfolgen kann. Hierfür würden Kosten von rund 6.000,00 € auflaufen.

In Absprache mit der Feuerwehr ist ein Feuerwehrinteraktionszentrum für das ge-

samte Schulzentrum aufzustellen. Als Standort hierfür wurde der Bereich des Kreisverkehrs des Schulzentrums von der Feuerwehr vorgeschlagen, da die Feuerwehr im Ereignisfall von dieser Seite anfährt. Im Feuerwehrinformationszentrum befinden sich die einzelnen Informationen zu den einzelnen Brandmeldeanlagen, die vor allem im Einsatzfall abgerufen werden können.

Durch die Vernetzung aller bestehenden Brandmeldeanlagen - Stadthalle, Mittelschule und Grundschule Bestand, sowie die Ergänzung mit der Brandmeldeanlage im Erweiterungsbau des Schulzentrums - werden gerade im Hinblick auf den Unterhalt bezüglich der Aufschaltungskosten, auf zehn Jahre hochgerechnet, Aufwendungen von rund 50.000,00 € eingespart.

Durch den Ersatz der bestehenden Siemens-Anlagen, wiederum durch den gleichen Hersteller, ist es nicht erforderlich, alle rund 300 Rauchmelder mit einem Kostenaufwand von rund 28.200,00 € brutto zusätzlich auszutauschen. Diese Kosten werden ebenso eingespart.

Alle Anlagen sind somit dann wieder auf den aktuellen Stand der Technik gebracht und betriebssicher.

Für die Erneuerung der drei Brandmeldeanlagen im Bestand werden aktuell Kosten von rund 30.000,00 € veranschlagt. In der Kostenschau aus 2021 sind hierfür 26.495,00 € eingepreist. Nach der genaueren Überprüfung und gutachterlichen Untersuchung durch das beauftragte Planungsbüro wird die Vernetzung aller bestehenden Brandmeldeanlagen mit der neuen Anlage im Erweiterungsbau, der zusätzlichen Kabelverlegungen und der zugehörigen Netzungsmodule mit dem Feuerwehr-Einsatz-Center auf rund 50.350,09 € geschätzt.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt die Brandschutzertüchtigung im Schulzentrum, durch Vernetzung der bestehenden Brandmeldezentralen in der Stadthalle, der Mittelschule und der bestehenden Grundschule, mit der Zentrale im Erweiterungsbau der Grundschule, mit einem geschätzten Kostenaufwand von 50.350,09 € brutto zu beauftragen.

Die derzeit geschätzten Mehrkosten von 23.855,09 € sind im Haushalt zusätzlich für den Grundschulerweiterungsbau zur Verfügung zu stellen.