

SATZUNG

der Stadt Burgau über den Bebauungsplan für das Gebiet
„Frühlingstraße II“ in Limbach
In der Fassung vom 02. März 2021

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Artikels 81 der Bayerischen Verfassung (BayVerf) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2007 (GVBl. S. 388, 390) und des Artikels 90 des Grundgesetzes (GG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.1990 (BGBl. I S. 1025) hat der Rat der Stadt Burgau beschlossen, den Bebauungsplan für das Gebiet „Frühlingstraße II“ in Limbach in der Fassung vom 02. März 2021 aufzulegen und die Planzeichnung wie folgt aufzustellen:

A) Text:

§ 1 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet „Frühlingstraße II“ im OT Limbach der Stadt Burgau, gilt die vom Architekten und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Peter Weigelt, Burgau ausgearbeitete Zeichenerklärung und die Planzeichnung des Bebauungsplans. Die Planzeichnung ist dem Bebauungsplan in der Fassung vom 02. März 2021 beigelegt. Ist dem Bebauungsplan die Begründung, der Ausgleichsflächenplan und der Grünordnungsplan jeweils (d.F.v. 02. März 2021)

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Die mit WA1 und WA 2 gekennzeichneten Gebiete werden als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Bauutzungsverordnung (BauVO) festgesetzt.
2.2 Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauVO (sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß = 0,4.
- 3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß = 0,8.
- 3.3 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß: im Teil WA1 II a im Teil WA2 II a
- 3.4 Die Abstandshöhen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BauVO sind in jedem Fall einzuhalten.
- 3.5 Außenabstände der überbaubaren Flächen sind Nebenabstände im Sinne von § 14 Bauutzungsverordnung (BauVO) zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Garagenboxen, die senkrecht zur Grundstücksgrenze aufgestellt werden, sind in der Höhe der Garagenboxen von mindestens 5 m einzuklinken. Garagen/Boxen, die parallel zur Grundstücksgrenze aufgestellt werden, haben zur Grenzflughöhe einen Abstand von mindestens 1,5 m einzuklinken.

§ 4 BAUWEISE

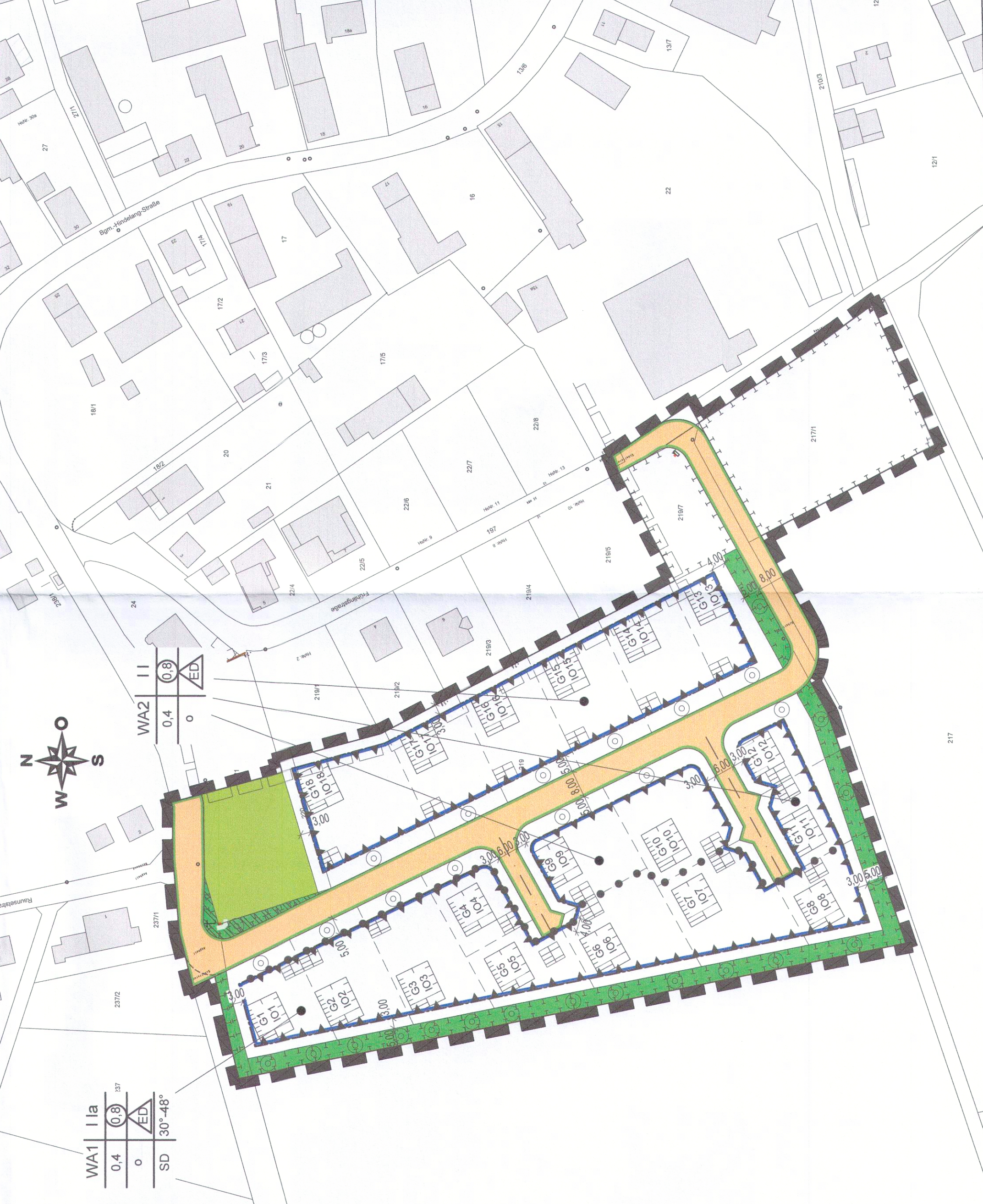
- 4.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauVO festgesetzt.

§ 5 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 5.1 Im Teil WA1 des Geltungsbereiches sind Kriechschächte bis maximal 1,5 m zulässig. Als Teil WA2 des Geltungsbereiches sind Kriechschächte bis maximal 2,0 m zulässig. Als Kriechschächte wird festgelegt: Schrittpunkt Außenkante Außenwand/Außenkante Dachhaut.
- 5.2 Die maximal zulässige Freifläche über natürlichem Gelände beträgt 11,0 m.

§ 6 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE

- Gründungs- und Bauweise nach § 9 (1) 25 a BauGB
Eingrünung des Baugebietes/private Grünflächen
Es sind Hecken aus heimischen Wildsträuchern zur Eingrünung vorgesehen. Die Eingrünung dient auch als Stabschutz bei Abfällen auf den angrenzenden Feldern. Die Pflanzung erfolgt bei dem 5 m breiten Riegel 2,3-eitig im Dreiecksverband, wobei die stärker wachsenden Sträucher ringsum in Bestandsreihen zu setzen sind. Zu verwenden sind einheimische, bodenständige Laubbäume in einer Mindestqualität von v. Str. 3 Tr. (60-100 cm) in einer Pflanzdicke von 1 Gehölz je 3 m².



- Artenschutz:
Verwendung verschiedener Arten aus folgender Pflanzliste:
(Sinngemäß darf die Liste mit heimischen Wildsträuchern erweitert werden)
Stäucher (v. Str. 3 Tr., 60-100 cm)
Kornelkirsche
Hainbuche
Feld - Ahorn
Bux
Eibe
Corylus mas
Cornus avellana
Crataegus monogyna
Buxus sempervirens
Ligustrum vulgare
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Engfährige Weißdorn
Pflaumenblüten
Ligustrum vulgare
Schlehe
Hundertee
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Rückschnittmaßnahmen sind in der Vegetationsruhe von 01.10. - 28.02. durchzuführen.

Durchgrünung des Baugebietes

Strukturgebende Bäume und Hecken auf Privatgrund

Die Festsetzungen sind so gewählt, dass sie den Grundstücksentwerfern die bestmögliche Freiheit in Aufbau und Gestaltung ihrer Grundstücke gewährleisten sollen. Nichtdeutlich ist es, nicht nur im Bezug einer möglichen Eingrünung des Gebietes in die Landschaft, sondern auch hinsichtlich der Schaffung von Bäumen nicht schwebelassen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Zur optimierten Erhaltung der Bäumeplanung wird auf die Vorgaben der ULF und ZIV-Vegtr-Maß, speziell zu tragfähigen Vegetationsflächen im Verkehrsraum, verwiesen.

Folgend aufgeführte Pflanzliste darf sinngemäß erweitert werden. Die Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau rat derzeit auch zur Verwendung nicht heimischer Arten im Straßenverkehrsbereich, da sich diese häufig besser auf die zonal und extrazonalen Verhältnisse entlang der Straßen einstellen können und so insicher und extrazonalen Verhältnisse entlang der Straßen einstellen können und so im „geistes“-mäßigsten Zustand der Pflanzung stehen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Zwischenzeitlich weltweit eingeführten Schadorganismen reagieren. Insgesamt ist bei der Baumwahl darauf zu achten, Bäume bzw. deren Sorten zu wählen, die für den Straßenverkehrsbereich geeignet sind, d.h. tendenziell eher schrank und hoch wachsend.

Nachfolgende Pflanzliste gibt mögliche Arten wieder. Die Liste darf sinngemäß erweitert werden.

- Rot-Buche - Fagus sylvatica
Winter - Linde - Tilia cordata
Feld - Ahorn - Acer campestre
Berg - Ahorn - Acer pseudoplatanus
Stiel - Eiche - Quercus robur

Bei Pflanzung von Hecken ist festgesetzt, dass sie aus einheimischen Gehölzen bestehen muss. Fremdländische Gehölze wie z.B. Thuja, auch in Sorten, sind ausdrücklich nicht zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen:

- WA Allgemeines Wohngebiet
0,4 Grundflächenzahl GRZ (hier max. 0,4)
0,8 Geschossflächenzahl GFZ (hier max. 0,8)
II a max. zul. Anzahl der Vollgeschosse für die Gebäude
II max. zul. Anzahl der Vollgeschosse für die Gebäude
Baugrenze
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungsfläche
Landwirtschaftliche Flächen
öffentliche Grünfläche
Bemalung in Meter (hier z.B. 10,00 Meter)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
festgesetzte Ausgrenzfläche
Fläche mit Nutzungsbeschränkung und oder Vorkehrungen
Ausgrenzung der unterschiedlichen Maße der Nutzung
zu pflanzende Bäume
Nutzungsabbildung
Siedlungs-
Einzel- und Doppelhäuser
offene Bauweise

§ 7 Flächen für Vorkehrung gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Für das Plangebiet wurde vom Fachbüro Becon in Augsburg eine „Schalltechnische Untersuchung“ mit der Bezeichnung LA 18-132-G03-03 vom 12.08.2020 erstellt.
Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Bei Änderungen und Neuschaffung von schallbedingten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (z. B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsraum, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen zur Orientierung von Seiten von Schall- und Körperschall, zu den Anforderungen an die Bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. DIN 4109-1:2016-07) und den Anforderungen an die Bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. DIN 4109-1:2016-07).

Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Wohnräumen zum Außenbereich hin offen sein kann. Die Fenster müssen nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Außenräumen vor den Außenwänden geschützt werden. Die Lüftung muss so geplant sein, dass sie die Anforderungen an die Bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. DIN 4109-1:2016-07) erfüllt. Die Lüftung muss so geplant sein, dass sie die Anforderungen an die Bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. DIN 4109-1:2016-07) erfüllt. Die Lüftung muss so geplant sein, dass sie die Anforderungen an die Bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. DIN 4109-1:2016-07) erfüllt.

Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum Lüften nachts nicht zulässigen Außenlärmpegel sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Festsetzungsverfahrens ermittelt werden.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Burgau, Gerichtsweg 8, 89331 Burgau, den 2.4. Aug. 2022 (Martina Wenig-Aulinger, 2. Bürgermeisterin) eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiv- mäßig gesichert (Internet) (Nr. 6.1. Schallgutachten).
Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

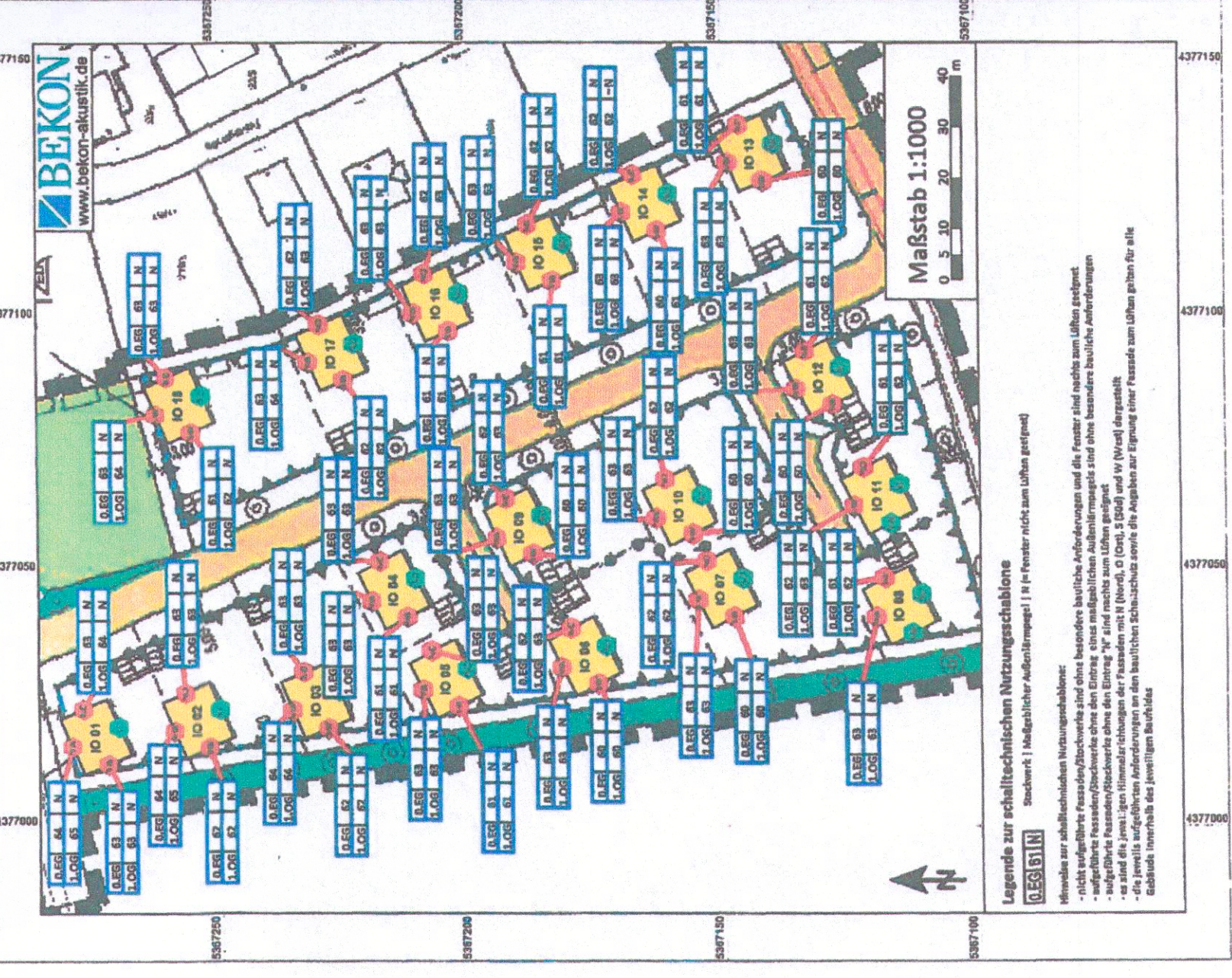
Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BECON Lärmschutz & Akustik GmbH (Mörelstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Titel: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Frühlingstraße II“ in Limbach

Datum: 12.08.2020, Bezeichnung: LA 18-132-G03-03

Seite: 42 von 48 Seiten

19.5 Maßgebliche Außenlärmpegel



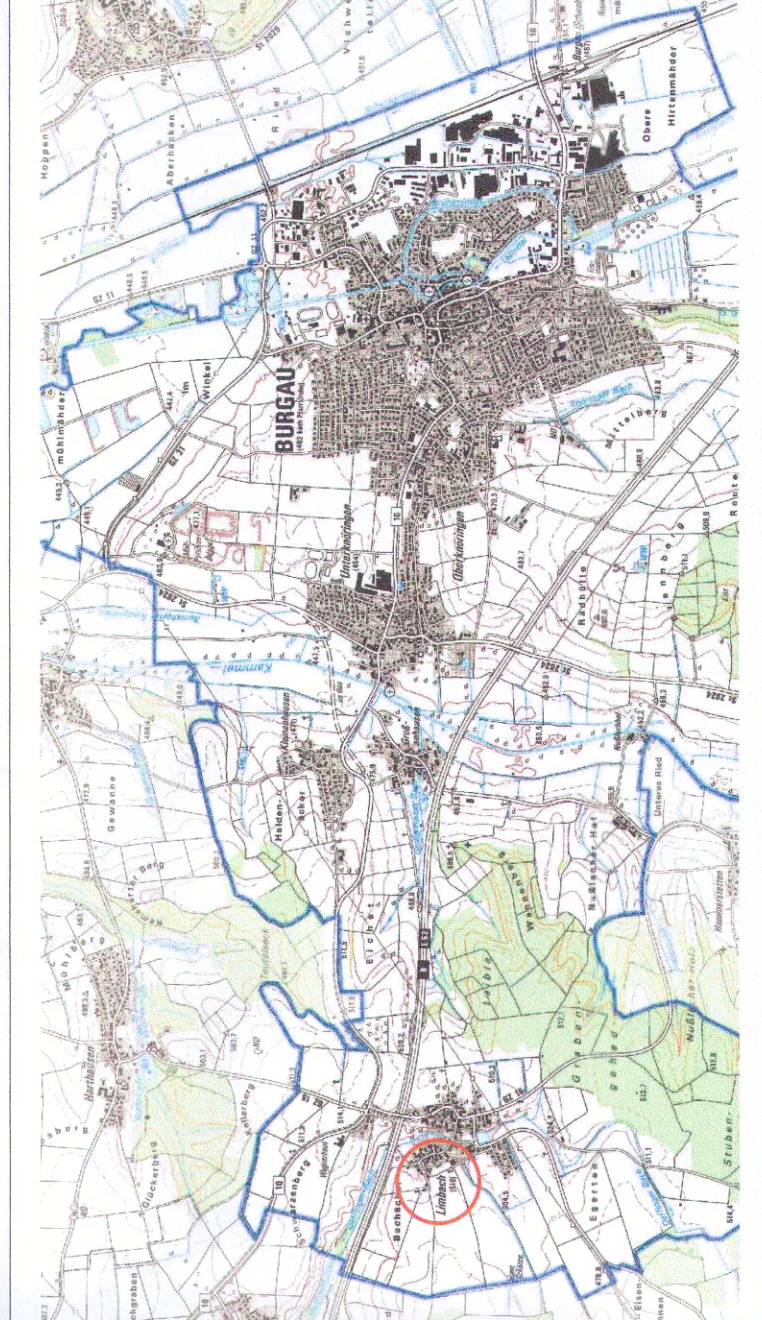
Verfahrensvermerke

- a) Der Stadtrat der Stadt Burgau hat in der Sitzung am 01.10.2019 die Aufteilung des Plangebietes in die beiden Gebiete „Frühlingstraße II“ und „Frühlingstraße III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.05.2020 öffentlich bekanntgemacht.
- b) Der Vorwurf des Bebauungsplans „Frühlingstraße II“ in der Fassung vom 24.03.2020 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.05.2020 bis einschließlich 12.06.2020 öffentlich ausgestellt.
- c) Für den Vorwurf des Bebauungsplans „Frühlingstraße II“ in der Fassung vom 24.03.2020 wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Anhörung der Träger öffentlicher Belange vom 13.05.2020 bis einschließlich 12.06.2020 durchgeführt.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplans „Frühlingstraße II“ in der Fassung vom 29.09.2020 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2020 bis einschließlich 16.11.2020 öffentlich ausgestellt.
- e) Für den Entwurf des Bebauungsplans „Frühlingstraße II“ in der Fassung vom 29.09.2020 wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Anhörung der Träger öffentlicher Belange vom 14.10.2020 bis einschließlich 16.11.2020 durchgeführt.
- f) Die Stadt Burgau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 16.03.2021 den Bebauungsplan „Frühlingstraße II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.03.2021 als Satzung beschlossen.
- g) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Satzungstext, wird hiermit ausgestellt.
- h) Der Satzungsbeschluss wurde am 27. Aug. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Burgau, den 2.4. Aug. 2022 (Martina Wenig-Aulinger, 2. Bürgermeisterin)

2.3. Aug. 2022 (Martina Wenig-Aulinger, 2. Bürgermeisterin)



Frühlingstraße II
Bebauungsplan

Stadt Burgau
vertr. durch Hr. 1. Bgm. Martin Brenner
Gerichtsweg 8
89331 Burgau
Telefon 08222 / 4006-0 Telefax 08222 / 4006-50

Planzeichnung

Fassung vom 02.03.2021

Plannummer:	E1
Gezeichnet:	Erwin Lauter
Bearbeitet:	Christoph Weigelt
Geprüft:	Peter Weigelt
Datum:	02.03.2021
Datum:	02.03.2021
Datum:	02.03.2021
Maßstab:	1 : 1.000

architekten & Ingenieure
planungsbüro
peter weigelt

Standort: 13.08.2020
89331 Burgau
Tel.: 08222 / 411 600
pweigelt@weigelt-ab.de
cweigelt@weigelt-ab.de
Blaßgröße: 13.08.2020 m x 0.084 m x 0.084 m