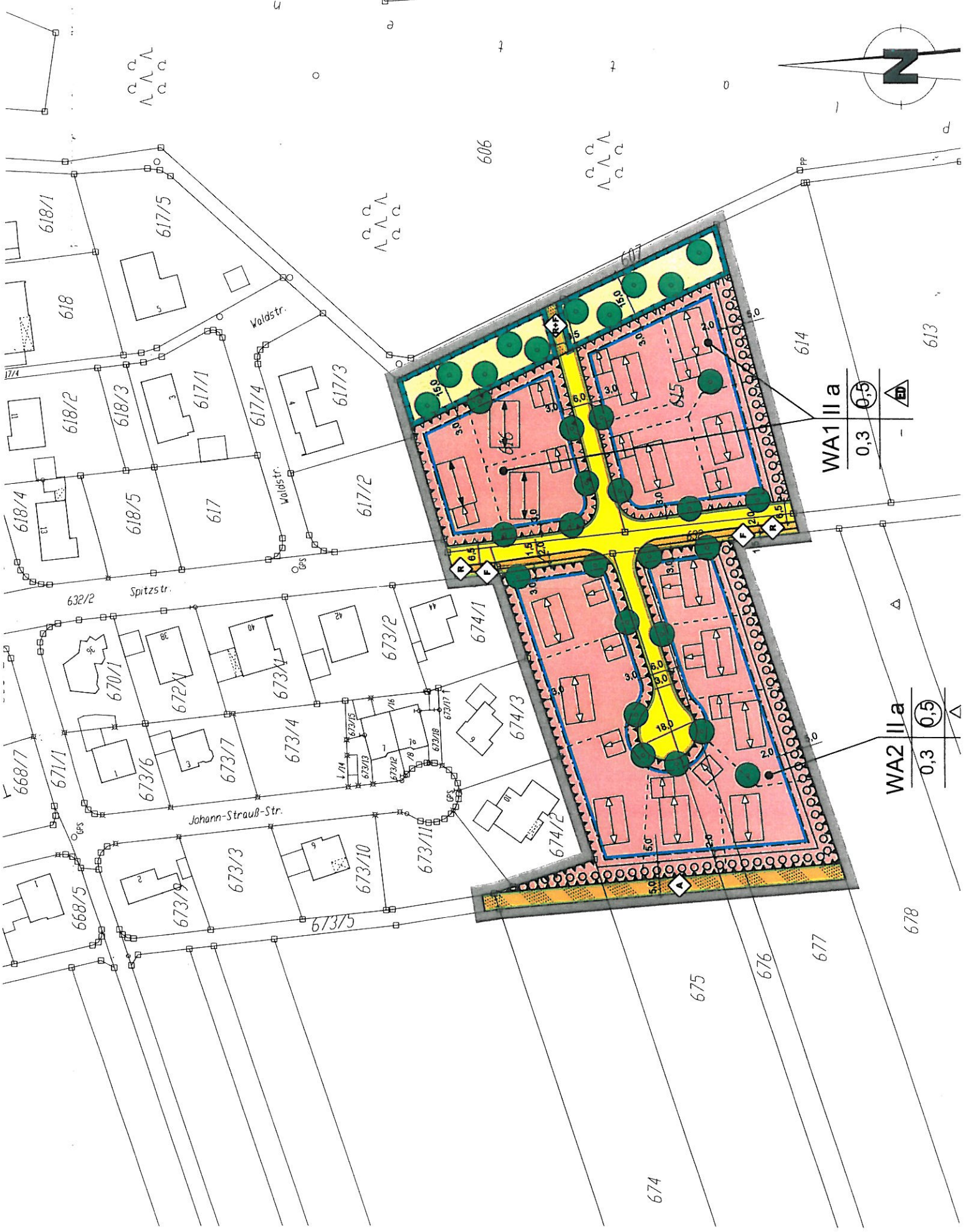




WA1 II a
0,3 0,5

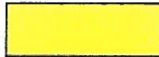
WA2 II a
0,3 0,5

"Plattenberg II"

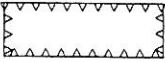
als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 13.12.2005, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2.  Maßzahl in Metern
3.  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
4.  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind bis zur Realisierung der aktiven Lärmeinrichtungen entlang der BAB A 8 im Bereich Burgau gemäß Planfeststellungsbescheid zum sechsstreifigen Ausbau schützenswerte Wohnnutzungen und sonstige schützenswerte Räume nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989) Ziffer 4.1, z.B. Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichts-, Büro-, Praxisräume und dergleichen nicht zulässig.
5.  zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschosß im Dachgeschosß liegen muß
6.  max. Grundflächenzahl
7.  max. Geschoßflächenzahl
8.  offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
9. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 BauGB begrenzt.
Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden - Einzelhäuser wird auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt.
Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden - Doppelhäuser wird auf max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.
10. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 wird die Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt.
Für die Baugrundstücke von Einzelhäusern wird eine Mindestgröße von 700 m² festgesetzt.
Für die Baugrundstücke von Doppelhäuser wird eine Mindestgröße von 350 m² pro Doppelhaushälfte festgesetzt.
11.  Hauptfyrstrichtung Hauptgebäude
Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist bis zur Realisierung der aktiven Lärmschutzeinrichtung entlang der BAB A 8 im Bereich Burgau gemäß Planfeststellungsbescheid zum sechsstreifigen Ausbau die Hauptfyrstrichtung der Hauptgebäude zwingend vorgeschrieben. Nach Realisierung der zuvor genannten aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der BAB A 8 ist die Hauptfyrstrichtung frei wählbar.
12.  Baugrenze
13. Vor den Garagen sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
14. Als Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind max. 1,0 m hohe, senkrechte Holzstaketenzäune, Holzlattenzäune oder Hecken aus artgerechten, standortheimischen Gehölzen zulässig. Zaunsockel sind aus tierökologischen Gründen nicht zulässig.
15.  öffentliche Verkehrsfläche
16.  öffentliche Verkehrsfläche - Rad-/ Fußweg
17.  öffentliche Verkehrsfläche - Anwandweg
18.  Straßenbegrenzungslinie
19.  Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG - nach Realisierung der aktiven Lärmschutzeinrichtung entlang der BAB A 8 gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlaf- und Kinderzimmer sind abgewandt von der Autobahn A 8 in Richtung Norden, Nordosten oder Osten zu orientieren. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, so sind Schallschutzfenster der Klasse 2 nach VDI 2719 "Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" an den betroffenen schutzbedürftigen Räumen vorzusehen und mit integrierten Belüftungsmöglichkeiten auszustatten.
20.  Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG
Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gilt bis zur Realisierung der aktiven Lärmschutzeinrichtung entlang der BAB A 8 im Bereich Burgau gemäß Planfeststellungsbescheid zum sechsstreifigen Ausbau folgende Festsetzung:
Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlaf- und Kinderzimmer sind abgewandt von der Autobahn A 8 in Richtung Norden, Nordosten oder Osten zu orientieren.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gilt **nach Realisierung der aktiven Lärmschutzeinrichtung entlang der BAB A 8** im Bereich Burgau gemäß Planfeststellungsbescheid zum sechsstreifigen Ausbau folgende Festsetzung:
 Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlaf- und Kinderzimmer sind abgewandt von der Autobahn A 8 in Richtung Norden, Nordosten oder Osten zu orientieren. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, so sind Schallschutzfenster der Klasse 2 nach VDI 2719 "Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" an den betroffenen schutzbedürftigen Räumen vorzusehen und mit integrierten Belüftungsmöglichkeiten auszustatten.

21.  Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmwirkungen im Sinne des BImSchG

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gilt **bis zur Realisierung der aktiven Lärmschutzeinrichtung entlang der BAB A 8** im Bereich Burgau gemäß Planfeststellungsbescheid zum sechsstreifigen Ausbau folgende Festsetzung:

Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlaf- und Kinderzimmer sind an den Süd-, West- und Nordfassaden im Erd- und Obergeschoss innerhalb der gesamten Fläche sowie zusätzlich die Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlaf- und Kinderzimmer an den Ostfassaden im Obergeschoss der westlichen Bauzeile nur zulässig, wenn diese durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Wintergärten) geschützt werden. Die Wintergärten sind ohne offene Fugen, Fenster bzw. sonstige Öffnungen an der der Autobahn A 8 zugewandten Seite zu gestalten. Die Wintergärten selbst dienen nicht als Aufenthaltsraum. Die Wintergärten sind derart zu gestalten, dass eine ständige Belüftung der dahinter liegenden schützenswerten Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 gewährleistet ist.

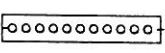
Eine Sicherstellung des Schallschutzes auf andere Weise ist möglich (z. B. besondere Gebäudeformen - Winkelbauten), wenn die Anhaltswerte der Innenschallpegel gemäß VDI 2719 für schützenswerte Räume unter Wahrung einer dauerhaften Belüftung gewährleistet werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrags zu führen.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gilt **nach Realisierung der aktiven Lärmschutzeinrichtung entlang der BAB A 8** im Bereich Burgau gemäß Planfeststellungsbescheid zum sechsstreifigen Ausbau folgende Festsetzung:
 Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlaf- und Kinderzimmer sind abgewandt von der Autobahn A 8 in Richtung Norden, Nordosten oder Osten zu orientieren. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, so sind Schallschutzfenster der Klasse 2 nach VDI 2719 „Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ an den betroffenen schutzbedürftigen Räumen vorzusehen und mit integrierten Belüftungsmöglichkeiten auszustatten.

22.  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

23.  öffentliche Grünfläche - Streuobstwiese

Artenzusammensetzung und Pflegehinweise der öffentlichen Grünfläche - Streuobstwiese (siehe Begründung).

24.  private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung

In dieser privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung - sind Bäume und Sträucher der Artenliste „Ortsrandeingrünung“ in folgender Dichte zu pflanzen: eine Pflanze pro 2,0 m².

Artenauswahl "Ortsrandeingrünung"			
Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 12 - 14):		Sträucher (Höhe 60 - 100 cm, 4 Triebe):	
Feld-Ahorn	Acer campestre	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Haselnuß	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildkirsche	Prunus avium	Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wildapfel	Malus sylvestris	Liguster	Ligustrum vulgare
		Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
		Schlehe	Prunus spinosa
		Hundsrose	Rosa canina
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Wasserschneeball	Viburnum opulus
Obstbäume als Hochstamm (altbewährte Lokalsorte)			

25.  Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen

Eine Verschiebung der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Als standortheimische Laubbäume sind Bäume als Hochstamm, StU 14-16, 3x verpflanzt, anzupflanzen. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

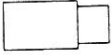
Arten für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen:	
Obstbäume als Hochstamm (bewährte Lokalsorte).	
Winterlinde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula
Walnuß	Juglans regia
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre

26. Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Pflasterbeläge mit mind. 0,5 cm Fuge, Rasengittersteine).
27. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird aus Gründen der Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, dass folgende Grundstücksflächen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitanzurechnen sind:

- wasserundurchlässig befestigte Stellplätze
- wasserundurchlässig befestigte Zufahrten
- wasserundurchlässig befestigte sonstige Flächen (z.B. Lagerflächen)
- überbaute Flächen
- unterbaute Flächen
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

28. Aufgrund der Nähe der Gebäude östlich der Nord-Süd verlaufenden Erschließungsstraße zum östlich gelegenen Wald sind an den Kaminen dieser Gebäude Funkenflugschutzeinrichtungen zur Minderung des Waldbrandrisikos anzubringen. Diese sind mit Einreichung des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen

1. 675 Flurstücksnummer
2.  vorhandene Grundstücksgrenze
3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4.  geplante Haupt- und Nebengebäude oder bestehende Gebäude
5.  Empfehlung Hauptfährtrichtung Hauptgebäude
6.  Fährtrichtung bei Garagen und Nebengebäuden
7.  öffentliche Verkehrsfläche - Radweg
8.  öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg
9. Auf den privaten Grundstücksflächen anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser soll soweit wie möglich auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden, sofern der Untergrund dazu geeignet ist. Auf die eingeschränkte Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird hingewiesen (siehe Baugrundgutachten als Anlage der Begründung).
10. Es wird empfohlen, eine Brauchwasserzisterne auf den privaten Grundstücksflächen für den Eigengebrauch und hinsichtlich einer zeitlich verzögerten Niederschlagswasserabgabe anzulegen.
11. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
12. Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollten standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige Arten, sollte verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerensträucher anzupflanzen.
13. Für die Pflanzung von Ziersträuchern außerhalb der Ortsrandeingrünung werden empfohlen:

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornellkirsche	Cornus mas
Perlmutterstrauch	Kolkwitzia amabilis
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Salweide	Salix caprea
Flieder	Syringa vulgaris
14. Um die oberirdische Gebäudezuführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherren empfohlen auf deren Grundstück ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grundstück zu verlegen.
15. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
16. Für die Errichtung von Gauben werden Schleppgauben oder Giebelgauben empfohlen, Dreiecksgauben, Fledermausgauben, Walmdgauben oder Fenstererker bis zum Traufbereich werden nicht empfohlen.
17. Für alle Bauvorhaben bzw. Erdarbeiten ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG erforderlich.
18. Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 DschG hingewiesen. Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Burgau hat in seiner Sitzung vom 14.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am 13.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.03.2000 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 27.04.2000 bis 26.05.2000 im Rathaus der Stadt Burgau statt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 26.04.2000 bis 26.05.2000 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.03.2000 gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.10.2004 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.11.2004 bis 22.12.2004 im Rathaus der Stadt Burgau öffentlich ausgelegt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 18.11.2004 bis 22.12.2004 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.10.2004 gegeben.