



Die Stadt Burgau erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

" Alter Sportplatz - 1. Änderung "

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, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich wird der Bebauungsplan "Alter Sportplatz", rechtsverbindlich seit 7. Juni 1996, durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt .

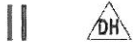
2.  Maßzahl in Metern

3.  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls ausgeschlossen.

4. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig.

5.  Maximal sind zwei Vollgeschosse bei Einzelhäusern zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

6.  Maximal sind zwei Vollgeschosse bei Doppelhäusern und Hausgruppen zulässig.

7. 0,4 max. Grundflächenzahl

8.  max. Geschoßflächenzahl

9. o offene Bauweise: Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen sind zulässig

10. SD Satteldach

11.  35°-48° 35° - 48° zulässige Dachneigung für Einzelhäuser

12.  30°-40° 30° - 40° zulässige Dachneigung für Doppelhäuser und Hausgruppen

13. Für die Dachdeckung sind Dacheindeckungsmaterialien in Naturrot zu verwenden.

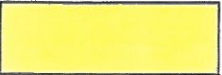
16. Kniestöcke sind für Gebäude mit zwei Vollgeschossen, bei denen das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt, bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Gemessen wird von der Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen, bei denen das zweite Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss liegt (Doppelhäuser und Hausgruppen), sind Kniestöcke nicht zulässig.

17.  Baugrenze

18. Vor den Garagen sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Carports sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

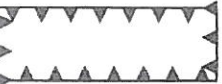
19. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze (sofern sie in den Abstandsflächen gemäß BayBO zulässig sind) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

20. Als Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind max. 1,0 m hohe, senkrechte Holzstaketenzäune, Holzlattenzäune, Drahtgitterzäune nur im Zusammenhang mit Heckenpflanzungen oder Hecken aus artgerechten, standortheimischen Gehölzen zulässig. Zaunsockel sind aus tierökologischen Gründen nicht zulässig.

21.  öffentliche Verkehrsfläche

22.  öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg

23.  Straßenbegrenzungslinie

24.  Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG

In dieser Fläche ist die Anordnung von Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) und die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienender Räume an den Nord-, Ost- und Westfassaden mit Überschreitungen des Grenzwertes der 16. BImSchV für Wohngebiete (vgl. Schallgutachten als Anlage der Begründung) nur zulässig, wenn die Fenster den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 genügen. Zusätzlich ist die Anordnung der Fensteröffnungen von ruhebedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) und die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienender Räume an diesen o. g. Fassaden nur zulässig, wenn eine Belüftung der Räume unter Aufrechterhaltung des erforderlichen Lärmschutzes gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" bzw. VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" gewährleistet ist (Einbau von Schalldämmlüftern oder zentralen Belüftungsanlagen).

25.  Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen

26. 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:

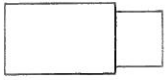
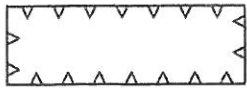
Arten für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen:	
Obstbäume als Hochstamm (bewährte Lokalsorte)	
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Rirke	<i>Betula pendula</i>

Grundstücksrachen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitanzurechnen sind:

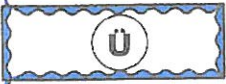
- wasserundurchlässig befestigte Stellplätze
- wasserundurchlässig befestigte sonstige Flächen (z.B. Lagerflächen)
- überbaute Flächen
- unterbaute Flächen
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

29. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss aufgrund bestehender Überflutungsgefahr bei Jahrhunderthochwasser mindestens 0,70 m über dem natürlichen Gelände, gemessen an der niedrigsten Gebäudeecke, liegen. Maximal darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens 0,85 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen

1.  Flurstücksnummer
2.  vorhandene Grundstücksgrenze
3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4.  geplante Haupt- und Nebengebäude oder bestehende Gebäude
5.  empfohlene Firstrichtung Hauptgebäude
6.  empfohlene Firstrichtung Nebengebäude
7.  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
8.  bestehende Schmutzwasserleitung
9.  bestehende Wasserleitung
10.  bestehende Regenwasserleitung
11.  Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG

An den Ost-, West- und Nordfassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete zur Tag- und Nachtzeit, aber Einhaltung des Grenzwertes der 16. BImSchV für Wohngebiete von 49 dB(A) zur Nachtzeit (vgl. Schallgutachten als Anlage der Begründung) werden für die Fensteröffnungen von ruhebedürftigen und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Räumen Fenster der Schallschutzklasse 2 empfohlen.

12.  tatsächliches Überschwemmungsgebiet der Mindel HQ 100 auf Grundlage der Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Krumbach
13. Unverschmutztes Niederschlagswasser soll, soweit möglich, versickert werden. Dabei ist der flächenhaften Versickerung Vorrang vor einer punktuellen Versickerung zu geben.
14. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
15. 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.
16. Für die Pflanzung von Sträuchern werden empfohlen:
- | | |
|-----------------------------|-------------------------|
| Felsenbirne | Amelanchier lamarckii |
| Kornellkirsche | Cornus mas |
| Perlmutterstrauch | Kolkwitzia amabilis |
| Pfeifenstrauch | Philadelphus coronarius |
| Salweide | Salix caprea |
| Flieder | Syringa vulgaris |
|
 | |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Europäisches Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Wasserschneeball | Viburnum opulus |
17. 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.
18. Für die Errichtung von Gauben werden Schleppgauben oder Giebelgauben empfohlen, Dreiecksgauben, Fledermausgauben, Walmgauen oder Fenstererker bis zum Traufbereich werden nicht empfohlen.
19. Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichung des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.
20. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überflutung bzw. ein erhöhter Grundwasserstand nicht ausgeschlossen werden kann. Der Schutz von Gebäuden gegen Hochwasserschäden obliegt dem Bauherren. Der Bauherr hat in Eigenverantwortung Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen, die ein Eindringen von Grund-, Druck- und Hochwasser ins Gebäude verhindern (hierzu zählen auch Maßnahmen im Bereich des Entwässerungssystems). Aufgrund der Hochwassergefahr sind Befüllungs- und Entlüftungsöffnungen mindestens 1 m über dem natürlichen Gelände anzuordnen und die Einstiegsschächte von Erdtanks mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen. Die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von